Das Grundbuch des Fürstentums Liechtenstein

Inauguraldissertation

zur Erlangung der Würde eines Doctor iuris
der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Bern

vorgelegt von
GERT FROMMELT
von Ruggell

1973

1974
Buch- und Verlagsdruckerei AG, Vaduz

DAS GRUNDBUCH
DES
FUERSTENTUMS LIECHTENSTEIN

INAUGURALDISSERTATION

zur Erlangung der Würde eines Doctor iuris
der Rechts- und wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät
der Universität Bern

vorgelegt von
GERT FROMMELT
von Ruggell

1974
Buch- und Verlagsdruckerei AG Vaduz

Die Fakultät hat diese Arbeit am 26. April 1973 auf Antrag von Prof. Dr. Peter Liver als Dissertation angenommen, ohne damit zu den darin ausgesprochenen Auffassungen Stellung nehmen zu wollen.

UNIV.
LEIDEN
BIBL.

INHALTSVERZEICHNIS

Literatur 9

Abkürzungen 15

Vorwort 17

ERSTER TEIL

DAS GRUNDBUCH VOM JAHRE 1809 19

Erstes Kapitel

Geschichtlicher Ueberblick

§ 1 Politische und wirtschaftliche Verhältnisse 19

§ 2 Die Dienstinstruktionen vom 7. Oktober 1808 23

Zweites Kapitel

Entstehung und Einrichtung des Grundbuches

§ 3 Die Einführung des Grundbuchrechtes

I. Das Grundbuchspatent von 1809 26
II. Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch von 1812 30

§ 4 Die Einführung des Grundbuches

I. Allgemeines 35
II. Die Gütervereinigung
1. Gemäss Grundbuchspatent von 1809 35
2. Gemäss Erläuterungspatent von 1839 37
III. Die Liegenschaftsaufnahme 39
IV. Das Einspruchsverfahren 42
V. Die Revision der Kapitalbriefe 42

§ 5 Die Einrichtung des Grundbuches

I. Das Hauptbuch 45
II. Das Urkundenbuch 49
III. Die Hilfsregister 50

§ 6 Die Grundbuchbehörden und ihre Verantwortlichkeit

I. Gemäss Dienstinstruktion von 1808 51
II. Gemäss Amtsinstruktion von 1862 55
III. Nach der Trennung der Justizpflege von der Administration im Jahre 1871 57

Drittes Kapitel

Grundzüge des Grundbuchinstitutes

§ 7 Der Zweck des Grundbuches 60

§ 8 Die formelle Oeffentlichkeit des Grundbuches

I. Freie Einsicht in die öffentlichen Bücher 61
II. Grundbuchsauszüge und Abschriften aus den Urkundenbüchern 62

§ 9 Die Objekte des Grundbuches 63

§ 10 Die Wirkung des Grundbuches

I. Die Erwerbung dinglicher Sachenrechte 66
II. Die Erwerbung einiger besonderer dinglicher Rechte 67

§ 11 Die Erwerbung durch Eintragung im Grundbuch

I. Das Eintragungsprinzip 69
II. Das Publizitätsprinzip 70

§ 12 Die Arten der Eintragungen 75

Viertes Kapitel

Grundbuchverfahren

§ 13 Die Erfordernisse der Eintragungen

I. Allgemeines 77
II. Das Grundbuchgesuch
1. Legitimation 79
2. Form und Inhalt 80
3. Erledigung des Gesuches 82
III. Der Vollzug der gerichtlichen Erledigung

1. Gerichtlicher Auftrag und grundbuchamtliche Kontrollpflicht 84
2. Form der Eintragungen 85
3. Bestätigung der vollzogenen Grundbuchshandlung 89
IV. Die Urkunde
1. Allgemeines 90
2. Grundbuchsmässige Urkunden 91
3. Nicht grundbuchsmässige Urkunden 95
V. Die Taxen in Grundbuchsachen 97
VI. Der Rekurs 99

§ 14 Die Erfordernisse für die einzelnen Eintragungen

I. Intabulation zur Erwerbung des Eigentums von unbeweglichen Gütern 102
II. Intabulation zur Belastung unbeweglicher Güter 104
III. Intabulation zur Erwerbung des Eigentums einer Satzpost 107
IV. Die Pränotation
1. Zweck und Rechtsnatur der Pränotation 108
2. Spezielles Verfahren für die Pränotation 110
3. Verfügungsrecht der Parteien 113
4. Wirkung und Rechtsfolgen der Pränotation 114
V. Die Superintabulation und -pränotation 115

§ 15 Die Löschungen

I. Allgemeines 117
II. Die relative Löschung 118
III. Die absolute Löschung 118
IV. Der Vollzug der Löschung 118
V. Die Amortisierung alter Hypothekarforderungen 121

§ 16 Die Anmerkungen

I. Allgemeines 124
II. Die Anmerkung eines Supereintrages 124
III. Die Anmerkung der Streitanhängigkeit 124
IV. Die Anmerkung eines abschlägigen Grundbuchbescheides 125

Fünftes Kapitel

Landesvermessung

§ 17 Die Katastervermessung von 1865

I. Allgemeines 128
II. Die Grenzfestsetzung und Vermarkung
1. Die Grenzen der Parzellen 130
2. Die Vermarkung 131
III. Die Masse und der Massstab 132
IV. Die Planaufnahme 132
V. Die Verifikation der Pläne 134
VI. Die Nachführung der Vermessung 135
VII. Die taxfreien Grundbuchshandlungen anlässlich der Landesvermessung
1. Gemäss Regierungsverordnung von 1867 136
2. Gemäss Gesetz von 1868 137

ZWEITER TEIL

DAS PROVISORISCHE GRUNDBUCH VON 1923

Erstes Kapitel

Das Sachenrecht von 1923

§ 18 Geschichtliche Lage 139

§ 19 Die Einführung des Sachenrechtes 141

§ 20 Das geltende Recht des provisorischen Grundbuches 143

§ 21 Die Rückwirkung des neuen Sachenrechtes 146

Zweites Kapitel

Das formelle Grundbuchrecht

§ 22 Die Organisation des Grundbuches

I. Allgemeines 148
II. Die Grundbuchführung
1. Grundbuchamt 149
2. Grundbuchführer 149
III. Die Aufsicht und die Rechtsmittel
1. Aufsicht 150
2. Beschwerden 150

3. Grundbuchberichtigungsklage 152
4. Ordnungsstrafen 152
IV. Die Haftung
1. Gemäss SR 552 und 553 153
2. Gesetz von 1966 über die Amtshaftung 154

§ 23 Die Einrichtung des provisorischen Grundbuches 156

§ 24 Die Aufnahme in das Grundbuch

I. Objekte der Aufnahme 160
II. Ausnahmen vom Buchungszwang 161
III. Verfahren 165
1. Liegenschaften 166
2. Selbständige und dauernde Rechte 167
3. Vereinigungen 169
4. Teilungen 173
5. Umschreibungen 175

§ 25 Die Eintragung

I. Allgemeines 175
II. Die Eintragungen
1. Eigentum 177
2. Dienstbarkeiten und Grundlasten 177
3. Grundpfandrechte
a) Eintragung 178
b) Ausstellung der Titel 180
c) Maximalhypothek, Belastungsgrenze und Zinsfuss 181
III. Die Vormerkungen
1. Persönliche Rechte 183
2. Verfügungsbeschränkungen 184
3. Vorläufige Eintragungen 185
4. Grundbuchliche Behandlung 186
IV. Die Anmerkungen 187
V. Die Bemerkungen 189

§ 26 Die Voraussetzungen der Eintragung 190

I. Die Anmeldung 190
II. Die Ausweise
1. Allgemeines 193
2. Eigentum 194
a) Vertrag 194
b) Erbgang 194
3. Beschränkte dingliche Rechte 196

Drittes Kapitel

Das materielle Grundbuchrecht

§ 27 Weiterführung des alten Grundbuches 198

§ 28 Das Eintragungsprinzip 200

§ 29 Die negative Rechtskraft des provisorischen Grundbuches

I. Allgemeines 201
II. Grundeigentum 203
III. Dienstbarkeiten und Grundlasten
1. Allgemeines über die Grundlasten 205
2. Begründung von Dienstbarkeiten 206
3. Anerkennung altrechtlicher Dienstbarkeiten 207
4. Eintragungsverfahren nach SR 17 II SchlT 208
IV. Grundpfandrechte
1. Eintragungsprinzip und Hypothek des bisherigen Rechtes 212
2. Anerkennung und Gleichstellung der alten Hypotheken 214
3. Prinzip der festen Pfandstelle und Nachrückungsrecht 219

§ 30 Die positive Rechtskraft des Grundbuches

I. Wirkungen der Gleichstellung 223
II. Grundsatz der formellen Oeffentlichkeit 223
III. Wirkungen des Publizitätsschutzes
1. Gemäss SR 625 224
2. Gemäss SR 32 I SchlT 226
3. Gemäss SR 17 SchlT 228
IV. Ergebnis 230

§ 31 Die Einführung des neuen Grundbuches

I. Aufnahme der Grundstücke 235
II. Eintragung der dinglichen Rechte 236
III. Aufhebung der dinglichen Rechte 237

ANHANG

Gegenüberstellung der liechtensteinischen und schweizerischen Grundbuchbestimmungen 241

Gegenüberstellung des liechtensteinischen Schlusstitels zum SR und des schweizerischen Schlusstitels zum ZGB 245

LITERATUR

ARNOLD L.: Die Bereinigung der Dienstbarkeiten und Grundlasten im Kanton Uri (Diss. Freiburg 1949).

AUER J.: Die Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters (Diss. Bern 1932).

AUSSEZ F.S.: Darstellung der Landtafel- und Grundbuchsordnung in Oesterreich (Wien und Klagenfurt 1847).

BACHMANN K.: Die Gleichstellung des kantonalen Grundbuches mit dem eidgenössischen Grundbuch im Kanton Schwyz (EGzZGB 265) (Diss. Zürich 1947).

BALTENSPERGER J.: Bericht über die Durchführung einer neuen Landesvermessung in Verbindung mit der Güterzusammenlegung des Fürstentums Liechtenstein (Schaan 1939).

BATLINER E.H.: Das Geld- und Kreditwesen des Fürstentums Liechtenstein in Vergangenheit und Gegenwart (Winterthur 1959).

BECK I.: Das Enteignungsrecht des Fürstentums Liechtenstein (Diss. Bern 1950).

BECK W.: Das Recht des Fürstentums Liechtenstein (Zürich 1912).

BLUMENSTEIN E.: Das Gesetz über die Bereinigung der Grundbücher mit besonderer Berücksichtigung seiner anwaltstechnischen Aufgaben, in: ZBJV 45 S. 35 ff. (Bern 1909).

BOSSI W.: Das intertemporale Grundbuchrecht im Kanton Graubünden (Uebergangsrecht) (Diss. Bern 1941).

BURCKHARD: System des Oesterreichischen Privatrechtes. Dritter Theil. Die einzelnen Privatrechtsverhältnisse. Erste Abtheilung. Zweites Heft (Grundbuchsrecht) (Wien 1889).

EHRENREICH M.L.: Das allgemeine bürgerliche Gesetzbuch für das Kaisertum Oesterreich; anlässlich der Jahrhundertfeier seiner Geltung; Zweite verbesserte und vermehrte Auflage (Wien 1913).

ENTSCHEIDUNGEN der Liechtensteinischen Gerichtshöfe von 1947 bis 1954 (Vaduz 1956).

EXNER A.: Das Publizitätsprinzip, Studien zum österreichischen Hypothekenrecht (Wien 1870).
- Das österreichische Hypothekenrecht (Leipzig 1876).

FEGER W.: Die Besteuerung der Kapitalgesellschaften im Fürstentum Liechtenstein (Diss. Freiburg 1969).

FISCH A.: Die Verantwortlichkeit der Kantone für Schaden aus der Führung des Grundbuches (Diss. Zürich 1939).

FUEGER M.v. RECHTBORN: Systematische Darstellung der Rechtswirkungen der Einträge in die öffentlichen Bücher, nach den Grundsätzen des österreichischen allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches (Wien 1865).

GEIGER P.: Geschichte des Fürstentums Liechtenstein 1848-1866, in: JBL 70 (Vaduz 1970).

GRADL J.: Das Grundbuchrecht nach dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch vom 10. Dez. 1907 in den Grundzügen unter vergleichender Heranziehung des deutschen Grundbuchrechtes dargestellt (Diss. Erlangen 1912).

GSCHNITZER F.: Lebensrecht und Rechtsleben des Kleinstaates, in: Gedächtnisschrift für Ludwig Marxer, hg. v. Adulf P. Goop (Zürich 1963).

- Lehrbuch des österreichischen bürgerlichen Rechts; Sachenrecht (Wien 1968).

GUHL T.: Die schweizerische Grundbuchordnung vom 22. Feb. 1910, in: SJZ VI. Jg. Heft 23 S. 361 ff. (Zürich 1910).

- Die Einführung des Grundbuches in den Kantonen, in: SJZ VIII. Jg. Heft 13 S. 199 ff. (Zürich 1912).

- Grundbuch- und Grundpfandrecht in der Uebergangszeit, in: ZSR NF 32 S. 212 ff. (Basel 1913).

- Die Durchführung der Grundbuchvermessung in der Schweiz, in: Politisches Jahrbuch der Schweiz (1916).

GUNTERN O.: Das intertemporale Recht der Dienstbarkeiten und des Grundbuches im Wallis (Diss. Freiburg 1968).

HAAN L. FREIHERR v.: Studien über Landtafelwesen (Wien 1866).

HARNISCH A.: Die Grundbuchberichtigungsklage nach dem schweiz. ZGB (Diss. Bern 1941).

HEDEMANN J.W.: Die Fortschritte des Zivilrechtes im 19. Jahrhundert; Zweiter Teil: Die Entwicklung des Bodenrechts von der französischen Revolution bis zur Gegenwart; 2. Hälfte: Die Entwicklung des formellen Bodenrechtes (Berlin 1935).

HIS E.: Geschichte des Basler Grundbuchs, in: Beiträge zur schweizerischen Verwaltungskunde, Heft 18 (Zürich 1915).

HOMBERGER A.: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch; IV. Bd.: Das Sachenrecht; Dritte Abteilung: Besitz und Grundbuch, Art. 919-977; Zweite umgearbeitete Auflage (Zürich 1938).

JBL: Jahrbuch des Historischen Vereins für das Fürstentum Liechtenstein, 71 Bde. (Vaduz 1901-1971).

JENNY F.: Der öffentliche Glaube des Grundbuches nach dem ZGB (Diss. Freiburg 1926).

IN DER MAUR K.V.: Verfassung und Verwaltung im Fürstentum Liechtenstein, Sonderabdruck aus dem Oesterreichischen Staatswörterbuch, hg. v. E. Mischler und J. Ulbrich (Wien 1896).

- Die Gründung des Fürstentums Liechtenstein, in: JBL 1 (Vaduz 1901).

- Feldmarschall Johann Fürst von Liechtenstein und seine Regierungszeit im Fürstentum, in: JBL 5 (Vaduz 1905).

- Die Rezeption des österreichischen allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches in Liechtenstein, in: Festschrift zur Jahrhundertfeier des ABGB; Erster Teil, S. 755 ff. (Wien 1911).

KAISER P.: Geschichte des Fürstentums Liechtenstein, nebst Schilderungen aus Churrätiens Vorzeit; Zweite verbesserte Auflage, besorgt von Joh. Bapt. Büchel (Vaduz 1923).

KLAG H.: Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch; Zweite neubearbeitete Auflage (Wien 1950).

KLEINWAECHTER F.: Die neueste Rechtsentwicklung im Fürstentum Liechtenstein, in: ZSR NF 42 S. 356 ff. (Basel 1923).

KLEPSCH A.: Das österreichische Tabularrecht (Prag 1862).

KRAINZ J.: System des österreichischen allgemeinen Privatrechts; Vollständig umgearbeitet von Armin Ehrenzweig; 5. Auflage; Erster Band: Der allgemeine Teil und das Sachenrecht (Wien 1913).

LEEMANN H.: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch; Band IV: Sachenrecht, I. Abteilung, Art. 641-729 (Bern 1911) u. II. Abteilung, Art. 730-918 (Bern 1925).

LIENHARD H.: Die Grundlagen einer schweizerischen Gesetzgebung über das Grundbuchrecht, in: ZSR NF 15 S. 477 ff. (Basel 1896).

LIVER P.: Ueber die Formen der Begründung und Uebertragung von dinglichen Rechten an Grundstücken, in: ZBGR 26 S. 65 ff. (1945).

- Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch; IV. Band - 2. Teil a); Das Sachenrecht, Art. 730/792: Dienstbarkeiten und Grundlasten; Zweite umgearbeitete Auflage (Zürich 1951).

- Die Entwicklung des Wasserrechtes in der Schweiz seit hundert Jahren, in: Abhandlungen zur schweizerischen und bündnerischen Rechtsgeschichte S. 156 ff., Calven-Verlag (Chur 1970).

LUTZ G.: System der Eigentumsübertragung an Grundstücken, insbesondere über Rechtsnatur und Widerruflichkeit der Anmeldung ins Grundbuch (Diss. Zürich 1968).

MALIN G.: Die politische Geschichte des Fürstentums Liechtenstein in den Jahren 1800-1815, in: JBL 53 (Vaduz 1953).

MASCHER H.A.: Das deutsche Grundbuch- und Hypothekarwesen (Berlin 1869).

MUELLER H.E.: Zur Frage der Grundbuchsperre im geltenden schweizerischen Recht (Diss. Zürich 1942).

MUTZNER P.: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch; Band V: Schlusstitel, I. Abschnitt, Anwendungsbestimmungen, Art. 1-50 (Bern 1916).

NAEGELI K.R.: Die Auslegung der Grunddienstbarkeiten (Diss. Zürich 1935).

NEUHOLD E.: Das österreichische Grundbuchswesen, in gedrängter Darstellung (Graz und Leipzig 1904).

NUSSBAUM H.: Der Nachweis des materiellen Verfügungsrechtes nach ZGB 965 (Diss. Zürich 1949).

OBRECHT R.: Grundbucheintrag und Pfandtitel (Diss. Bern 1947).

OSPELT J.: Zur Liechtensteinischen Verfassungsgeschichte, in: JBL 37 (Vaduz 1937).

OSTERTAG F.: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch; Band IV: Sachenrecht, III. Abteilung, Art. 919-977 (Bern 1912).

PAPPERMANN E.: Die Regierung des Fürstentums Liechtenstein (Diss. Bigge/Ruhr 1967).

PFEIFFER K.: Die Vormerkung persönlicher Rechte im Grundbuch (Diss. Zürich 1910).

QUADERER R.: Politische Geschichte des Fürstentums Liechtenstein von 1815 bis 1848, in: JBL 69 (Vaduz 1969).

RANDA A.: Die geschichtliche Entwicklung des Instituts der öffentlichen Bücher in Oesterreich, in: Zeitschrift für das Privat- und öffentliche Recht der Gegenwart, hg. v. C.S. Grünhut; Sechster Band, S. 81 ff. (Wien 1879).

- Das Eigentumsrecht nach österreichischem Rechte, mit Berücksichtigung des gemeinen Rechtes und der neuen Gesetzbücher; Erste Hälfte (Leipzig 1884).

RATON P.: Liechtenstein, Staat und Geschichte (Vaduz 1969).

RISI A.: Das kantonale und eidgenössische Grundbuch in Nidwalden (Diss. Bern 1932).

RITTER R.: Kurze Geschichte und Stammbaum des fürstlichen Hauses Liechtenstein, in: JBL 43 (Vaduz 1943).

RUEGG W.: Die Erstellung und Rechtswirkung des Grundbuchplanes (Diss. Zürich 1947).

RUEMELIN M.: Liechtensteinisches Zivilgesetzbuch vom 31. Dez. 1922, in: Archiv für die civilistische Praxis, Neue Folge I, S. 120 f. (1923).

SCHAEDLER A.: Die Tätigkeit des liechtensteinischen Landtages im 19. Jahrhundert, 1. Periode 1862-1873, in: JBL 1 (Vaduz 1901); 2. Periode 1873-1889, in: JBL 3 (Vaduz 1903); 3. Periode 1890-1900, in: JBL 4 (Vaduz 1904).

- Die Tätigkeit des liechtensteinischen Landtages in der Periode 1901-1911, in: JBL 12 (Vaduz 1912); 1912-1919, in: JBL 21 (Vaduz 1921).

- Die alten Rechtsgewohnheiten und Landsordnungen der Grafschaft Vaduz und der Herrschaft Schellenberg, sowie des nachherigen Fürstentums Liechtenstein, in: JBL 5 (Vaduz 1905).

- Karl Freiherr Haus von Hausen (1823-1889), in: JBL 6 (Vaduz 1906).

- Die geschichtliche Entwicklung Liechtensteins, mit besonderer Berücksichtigung der neueren Zeit, in: JBL 19 (Vaduz 1919).

SCHATZMANN A.H.: Eintragungsfähigkeit der dinglichen Rechte und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters (Diss. Bern 1938).

SCHILLER M.: Die Unrichtigkeit des Grundbuches (Diss. Zürich 1928).

SCHLEGELBERGER: Rechtsvergleichendes Handwörterbuch I., für das Zivil- und Handeslrecht des In- und Auslandes: Liechtenstein, S. 117 ff. (Berlin 1929).

SCHOENBERG S.: 10 Jahre ZGB. Die Grundbuchpraxis (Basel 1924).

SCHOPF F.J.: Die Grundbuchsverfassung, das gesetzliche Verfahren und die Grundbuchsführung in den deutschen, böhmischen und galizischen Provinzen; Erster (allgemeiner) Teil: Das gesetzliche Verfahren in Grundbuchssachen (Wien 1836); Zweiter Teil: Die Grundbuchsführung in der Provinz Böhmen (Wien 1837).

SEGER O.: Die Leibeigenschaft und ihre Aufhebung, in: JBL 64 (Vaduz 1964).

- Ueberblick über die liechtensteinische Geschichte, 2. Auflage (Vaduz 1965).

SIEGWART E.: Das formelle Grundbuchrecht des Entwurfes für ein schweizerisches Zivilgesetzbuch (Diss. Leipzig 1906).

SIGRIST E.: Die Bereinigung der dinglichen Rechte als Grundlage der Grundbucheinführung, insbesondere im Kanton Zürich (Diss. Zürich 1947).

TSCHUGMELL F.: Beamte 1681-1840, Dienstinstruktionen, Diensteide, usw., in: JBL 47 (Vaduz 1947).

TUOR P.: Das Schweizerische Zivilgesetzbuch: Eine systematische Darstellung mit Berücksichtigung der Rechtsprechung des Schweizerischen Bundesgerichtes; Siebente, bereinigte und ergänzte Auflage; Bearbeitet von Bernard Schnyder; Herausgegeben von Peter Jäggi (Zürich 1965).

VONAESCH W.: Das Grundbuch des Kantons Thurgau (Diss. Bern 1949).

WEISS E.: Zur Geschichte des Realfoliums und des Hauptbuchsystems in Oesterreich, in: Festschrift zur Jahrhundertfeier des ABGB; Zweiter Teil S. 509 ff. (Wien 1911).

WESPI P.: Die Beschwerde in Grundbuchsachen (Diss. Zürich 1937).

WIEDERKEHR A.: Die vorläufige Eintragung im Grundbuch nach dem schweiz. ZGB (Diss. Zürich 1932).

WIELAND C.: Das Grundbuchrecht im Entwurf eines schweizerischen Civilgesetzbuches, in: ZSR NF 21 S. 298 ff. (Basel 1902).

ABKUERZUNGEN

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch für Oesterreich vom 1. Juni 1811
a.E.	am Ende
AGO	Allgemeine Gerichtsordnung für Oesterreich vom 1. Mai 1781
AI	Amtsinstruktion vom 26. September 1862
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
BG	Schweizerisches Bundesgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch für das Deutsche Reich vom 18. August 1896
BGE	Entscheid des Schweizerischen Bundesgerichtes. Amtliche Sammlung
BRB	Beschluss des Schweizerischen Bundesrates
DI	Dienstinstruktion vom 7. Oktober 1808
EP	Erläuterungspatent vom 27. September 1839
GBG	Allgemeines Grundbuchsgesetz für Oesterreich vom 25. Juli 1871
GBVO	Verordnung des Bundesrates betreffend das Grundbuch vom 22. Februar 1910
GP	Grundbuchspatent vom 1. Januar 1809
JBL	Jahrbuch des Historischen Vereins für das Fürstentum Liechtenstein, 1901 ff.
Jg.	Jahrgang
J.G.S.	Justizgesetzsammlung vom Jahre 1781 bis 1832 für Oesterreich
LGBl.	Liechtensteinisches Landesgesetzblatt, 1863 ff.
OR	Schweizerisches Bundesgesetz über das Obligationenrecht vom 30. März 1911 / 18. Dezember 1936
RegVO	Regierungsverordnung zum Sachenrecht, LGBl. 1924 Nr. 13
SchlT	Schlusstitel
SJZ	Schweizerische Juristenzeitung
SR	Sachenrecht vom 31. Dezember 1922, LGBl. 1923 Nr. 4
StrG	Oesterreichisches Strafgesetz vom 27. Mai 1852

Vb.	Vorbemerkung
VG	Gesetz betreffend die Landesvermessung vom 9. Januar 1865, LGBl. 1865 Nr. 1
VO	Verordnung
VI	Instruction für die mit der Katastervermessung des Fürstentums Liechtenstein betrauten Geometer vom 18. Februar 1865, LGBl. 1865 Nr. 2
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht
ZBJV	Zeitschrift des bernischen Juristenvereins
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907
ZSR	Zeitschrift für Schweizerisches Recht

VORWORT

Der erste Teil dieser Arbeit ist dem von Oesterreich übernommenen Grundbuchinstitut und Grundbuchrecht gewidmet, das bis 1923 in Liechtenstein galt. Rechtswissenschaft und Rechtstheorien waren im 19. Jahrhundert noch nicht so gut ausgebaut und entwickelt wie heute. Der Rechtsvergleichung kam keine allzu grosse Bedeutung zu. Viele Begriffe waren unklar und ihr Wortlaut wird heute als altertümlich empfunden, weil er nicht mehr gebräuchlich ist. Die vorliegende Darstellung erhielt deshalb eine Einteilung und Ausdrucksweise, die der damaligen Zeit entspricht.

Da eine wissenschaftliche Bearbeitung der eigenständigen liechtensteinischen Gesetzgebung weitgehend fehlt, musste die österreichische Literatur verwendet werden. Einige Gesetze, die nicht mehr vorhanden oder unauffindbar waren, blieben unberücksichtigt oder konnten nur dem österreichischen Schrifttum entnommen werden. Die österreichische Doktrin und Praxis bilden daher nicht nur die Grundlage für die Auslegung des Grundbuchrechtes, sondern auch für die Rekonstruktion und Darstellung des alten liechtensteinischen Grundbuchinstitutes.

Der zweite Teil der Arbeit behandelt das provisorische Grundbuch von 1923, das seit der Rezeption des schweizerischen Sachenrechtes bis zur Einführung des neuen Grundbuches den Immobilienverkehr regelt. Die vorliegende Abhandlung geht von den formellen und materiellen Bestimmungen des Uebergangsrechtes aus und hebt sowohl die Unterschiede zum nicht mehr geltenden alten Grundbuchrecht, als auch zum rezipierten schweizerischen Recht hervor.

Die weitgehenden Gemeinsamkeiten zwischen dem liechtensteinischen und schweizerischen Grundbuchrecht werden nur angedeutet, da diesbezüglich die reichhaltige schweizerische Literatur eingesehen werden kann.

ERSTER TEIL

DAS GRUNDBUCH VOM JAHRE 1809

Die Einführung des Grundbuches im Jahre 1809 kann als eine der bedeutendsten Neuerungen jener Zeit für das Fürstentum Liechtenstein bezeichnet werden. Da seit dem 14. Jahrhundert der Schwabenspiegel und diesen ergänzend das gemeine oder das durch deutsche Gewohnheit und Praxis umgestaltete nachrömische Recht galt (1), bedeutete die Einführung des Grundbuchspatentes in bezug auf das Immobilienrecht einen völlig überraschenden Einschnitt in der Rechtsgeschichte Liechtensteins. Man kann dieses Ereignis deshalb nur im Zusammenhang mit der damaligen geschichtlichen Situation des Landes darstellen.

Erstes Kapitel

GESCHICHTLICHER UEBERBLICK

§ 1 Politische und wirtschaftliche Verhältnisse

Liechtenstein gehörte seit 1719 als Reichsfürstentum dem deutschen Bunde an (2). Mit der Gründung des Rheinbundes im Jahre 1806 wurde das deutsche Reich aufgelöst (3). Liechtenstein wurde in den Rheinbund aufgenommen und kraft der durch die Rheinbundakte verliehenen Souveränität ein selbständiger und unabhängiger Staat (4). Das kleine Land war aber sehr verarmt. Seit dem Ausbruch

1) Beck W. JBL 17 S. 109
2) In der Maur JBL 5 S. 171
3) Schädler JBL 19 S. 16
4) Malin JBL 53 S. 55; In der Maur JBL 1 S. 32

der französischen Revolution waren österreichische, französische und russische Truppen durchgezogen und lieferten sich hier auch blutige Kämpfe. Man schätzte den erlittenen Schaden in den Jahren 1794-1802 auf rund eine Million Gulden (5).

Liechtenstein zählte damals nur 5000 Einwohner und seine Bevölkerung musste von den kargen Erzeugnissen der Landwirtschaft leben, da für Handel und Gewerbe kaum Gelegenheit bestand und eine Industrie ganz fehlte. Durch die grossen Kriegsschäden war das leistungsschwache kleine Land völlig verschuldet und fast jedes Grundstück war mit Hypotheken belastet (6). Die alte Verfassung, welche in Verwaltungssachen wie zum Teil auch im Justizwesen auf dem volkstümlichen Landammansamte beruhte (7), war in dieser schweren Zeit den Aufgaben des Staates nicht mehr gewachsen und hinderte zudem jeden Fortschritt für eine bessere Entwicklung des Landes. Aber nicht nur diese Umstände, sondern auch die Pflichten, die mit der Zugehörigkeit Liechtensteins zum Rheinbund zusammenhingen, forderten die Abschaffung der alten Verfassung und damit eine neue und bessere Organisation (8).

Vor diese grosse Aufgabe sah sich Fürst Johann gestellt, als er am 25. März 1805 die Regierung des Fürstentums übernahm. Fürst Johann war einer der berühmtesten Heerführer und Diplomaten Oesterreichs. Er verliess im Jahre 1810 aber den aktiven Dienst und widmete sich nun ganz der Verwaltung seines ausgedehnten Besitzes und der Regierung des Fürstentums (9). Zum Verständnis der folgenden Ausführungen ist es wichtig zu wissen, dass das Fürstentum nur einen kleinen Teil der

5) In der Maur JBL 5 S. 171; Wanner JBL 70 S. 463 ff.
6) Malin JBL 53 S. 43 u. 110 f.
7) Schädler JBL 19 S. 17; Die Landammänner waren die vom Volk gewählten Vertreter der beiden Landschaften. Sie verloren durch den Einbruch des Absolutismus allmählich ihre Bedeutung, da die vom Fürsten eingesetzte Behörde mit dem Landvogt an der Spitze immer mehr Rechte erlangte (Malin JBL 53 S. 21 ff.).
8) In der Maur JBL 5 S. 172; Malin JBL 53 S. 43
9) Schädler JBL 19 S. 17

fürstlich liechtensteinischen Besitzungen ausmachte und die Fürsten deshalb ihren Sitz bis Anfang dieses Jahrhunderts in Oesterreich hatten. Da aber Liechtenstein als souveräner Staat nun für die Stellung des Fürstenhauses von grosser Bedeutung war, nahm sich Fürst Johann der Entwicklung des Landes sehr an (10).

Im Sommer des Jahres 1807 wurde Hofrat Georg Hauer vom Fürsten beauftragt, die Verhältnisse in Liechtenstein zu untersuchen und wirksame Vorschläge zu einer Reform zu unterbreiten (11). Am 19. Juni 1808 traf Hauer im Lande ein. Von ökonomischen Gesichtspunkten aus begann er seine Untersuchungen und überdachte alles aufs genaueste. Wie primitiv er den Zustand des Landes fand, drückte er in folgenden Worten aus: "Wenn der Schöpfer seyn Schöpfungswerk vollendet und die ersten Menschen zur Kultur des Bodens angesetzt hätte, so könnte man nicht weiter zurück sein". Die Schuld an diesen Zuständen gab er der alten Verfassung und den untätigen fürstlichen Beamten. Die Anlegung des Grundbuches wäre vor dem Sturz der alten Verfassung unmöglich gewesen, weil die obrigkeitliche Macht zu stark gebunden war. Wohl schrieben die damaligen fürstlichen Beamten nach Wien, dass es sehr notwendig wäre, Grundbücher anzulegen, aber der alte Landvogt Menzinger hätte zu wenig Macht und Energie besessen, um den Entwurf gegen den Willen der Bauern durchzuführen (12).

Georg Hauer erkannte bei seiner Inspektion den Mangel an Berufstätigen im Gewerbe und die heillose Zersplitterung des Grundeigentums (13). Die Gründe für die Güterzerstückelung sind vor allem darin zu suchen, dass alle Landgüter seit jeher frei und teilbar waren. Bei jedem Erbfall wurde - unter dem Vorwand, dass keiner zu kurz komme - jedes einzelne Grundstück unter die Erben aufgeteilt (14). Hauer schrieb in seinem Bericht spottend, es gebe Bäume, die 29 Inhaber hätten und wenn die Besitzer sterben, so würden bei zahlreichen Familien so

10) Ritter JBL 43 S. 62
11) Malin JBL 53 S. 43 ff.
12) Malin JBL 53 S. 109
13) Malin JBL 53 S. 44
14) Liechtensteiner Volkswirt 1. Jg. Nr. 9 S. 3

viele Teilnehmer anwachsen, als Blätter am Baum wären (15).
Obwohl schon im Jahre 1732 angeordnet worden war, dass kein Grundstück, das unter 10 Gulden geschätzt wurde, bei Teilung, Kauf oder Tausch zerrissen werden dürfe (16), konnte diese Entwicklung nicht aufgehalten werden. Im Jahre 1806 erliess der Fürst eine weitere Verordnung betreffend das Verbot der Güterzerstükkelung (17). Auf Grund dieses Erlasses untersagte die Hofkanzlei, dass bei Erbschaften der Boden aufgeteilt und Grundstücke, Weinberge, Felder, Wiesen und Gärten zerstückelt werden. Beim Verkauf einer Parzelle musste dem Anstösser das Vorkaufsrecht gewährt werden. Grundstücke, die kleiner als ein Viertel-Joch oder ein Viertel-Morgen waren, wurden mit einer Vereinigungssteuer von einem Gulden belastet, um die Zusammenlegung zu grösseren Grundstücken wirksam zu fördern (18). Auch dieser Erlass wurde aber nur teilweise befolgt (19), wie es auch später sehr schwer war, die Unteilbarkeit bis zu einem Mindestmass von 400 Klaftern auf Grund der neuen Grundbuchsbestimmungen durchzuführen (20). Der spätere Landvogt Schuppler machte dafür vor allem die gerichtlichen Verpfändungen der zu vertauschenden Grundstücke verantwortlich. Noch im Jahre 1815 musste er feststellen, dass eine Vereinigung der Güter erst nach und nach durch das dem Anrainer vorbehaltene Zugrecht zustande kommen könne (21). Die Vorschläge Hauers sahen die Einführung verschiedener neuer Gesetze vor. Sein ungünstiger Bericht über den alten Landvogt Menzinger führte zu dessen Entlassung. Als neuen Landvogt bestimmte Fürst Johann am 1. Oktober 1808 den 32-jährigen Böhmen Josef Schuppler, der nach böhmisch-österreichischen Vorbildern die Befehle der Obrigkeit verwirklichen sollte (22). Zu diesem Zwecke erhielt der junge Landvogt

15) Malin JBL 53 S. 44
16) Schädler JBL 5 S. 84
17) In der Maur JBL 5 S. 175
18) Malin JBL 53 S. 109
19) In der Maur JBL 5 S. 212
20) Schädler JBL 19 S. 21
21) Liechtensteiner Volkswirt 1. Jg. Nr. 9 S. 3
22) Malin JBL 53 S. 46 f.

bei der Uebernahme seines Amtes von seinen Vorgesetzten genaueste Dienstinstruktionen, die sich grösstenteils auf den Bericht Hauers stützten (23).

§ 2 Die Dienstinstruktionen vom 7. Oktober 1808

Die Dienstinstruktionen, die dem Landvogt Schuppler am 7. Oktober 1808 erteilt wurden, bestanden aus 46 Punkten und befassten sich zum grössten Teil mit der öffentlichen Verwaltung des Landes (1). Durch Punkt 1 der Instruktionen wurden die Landammannverfassung und die hergebrachten Gewohnheiten auf den 1. Januar 1809 ausdrücklich aufgehoben (2). Damit war das Institut der Landammänner abgeschafft und die gesamte Leitung des Landes ging an das fürstliche Oberamt über (3).

Vom 1. Januar 1809 bis zur Einführung der landständischen Verfassung am 9. November 1818 besass Liechtenstein keine geschriebene Verfassung. Man kann die Dienstinstruktionen nicht als Verfassung bezeichnen, weil sie weder die Unterschrift des Fürsten trugen, noch je veröffentlicht wurden. Sie galten lediglich als Leitfaden für den Landvogt zur Ausarbeitung einiger Gesetze. Der Schlussatz von Punkt 1 deutet dahin, dass die Dienstinstruktionen nur Vorarbeiten zur Schaffung einer künftigen Landesverfassung forderten. Malin (4) schliesst aus der eingehenden Betrachtung der Dienstinstruktionen, dass das ganze Fürstentum als ein Objekt des obrigkeitlichen Willens angesehen wurde nach dem Grundsatz: Regis voluntas suprema lex. Die staatliche Macht und das öffentliche Recht waren nun in den Willen des Fürsten gelegt worden, während früher ein Dualismus von Rechten des Volkes und der Obrigkeit geherrscht hatte. Die Betonung der absoluten Souverä-

23) Malin JBL 53 S. 49
1) In der Maur JBL 5 S. 173
2) Malin JBL 53 S. 49
3) In der Maur JBL 5 S. 177; Schädler JBL 19 S. 17
4) Malin JBL 53 S. 49 f.

nität des Fürsten wirkte sich vor allem auf die Verwaltung aus. Als Vorbild für diese neue Verwaltung diente die Zentralisation in Frankreich, obwohl der unmittelbare Einfluss Oesterreichs grösser war. In der neuen Verwaltung waren die Ansätze zum modernen Staat erkennbar. Diese Entwicklung, die deutliche Züge des Absolutismus trug, schuf die verwaltungsmässigen Grundlagen, um die Anlegung des Grundbuches gegen den Willen der Bauern überhaupt durchsetzen zu können (5). Nach Aufhebung des "bestandenen Landesgebrauches und derlei hergebrachten Gewohnheiten" schrieben die Dienstinstruktionen (6) "als Grundgesetz der Landesverfassung" unter anderem folgendes vor: Instruktionen zur Einführung und Behandlung der Grundbücher, eine Taxnorma für Grundbuchshandlungen und die Numerierung der Häuser. Ausserdem verlangte Punkt 1 der Dienstinstruktionen vom Landvogt ausdrücklich, dass er die Landesrechte, Gebräuche und Gewohnheiten kennen lerne. Auf Grund dieser Kenntnisse sollte der Landvogt Gesetzesvorschläge über die genau bezeichneten Gegenstände ausarbeiten und sie dem Fürsten zur Prüfung und Sanktionierung einreichen.

In Punkt 2 war eine Gütervereinigung vorgesehen, indem das Mindestmass eines einzelnen Grundstückes auf 400 Quadratklafter festgesetzt wurde. Um dieses unpopuläre Werk leichter realisieren zu können, sollte der Gemeindeboden unter alle Bürger verteilt (DI Punkt 3) und der einem Hause zugeteilte Boden als von diesem untrennbares Gut erklärt werden (DI Punkt 4). Zur Verteilung gelangten vor allem die Oedungen und versumpften Riede, die als Weide von den Gemeinden nur extensiv ausgewertet werden konnten. Um diese unproduktiven Flächen urbar zu machen, wurde den neuen Eigentümern aufgetragen, Gräben und Kanäle anzulegen. Der zugewiesene Anteil musste in einer Frist von 3 Jahren "bei Verlust des Grundes" kultiviert werden. Diese Massnahmen sollten nicht nur die Gütervereinigung fördern, sondern auch die grösste Not der Untertanen beseitigen (DI Punkt 4). Die Bürger befürchteten aber, dass ihnen und ihren Nachkommen

5) Malin JBL 53 S. 58 u. 109
6) JBL 5 S. 203 ff.; Malin JBL 53 S. 49

der Gemeindeboden entrissen werde. In seiner Proklamation vom 12. Juni 1809 (7) erwähnte Schuppler deshalb ausdrücklich den Wunsch des Fürsten: Das Eigentum des Gemeindebodens soll durch dessen Aufteilung und Zuteilung zu den Häusern für alle Zukunft gesichert werden und die Untertanen sollen durch das Eigentum gesichert "mehr Kosten auf die Kulturen verwenden" können. Trotzdem sträubten sich die Gemeinden - wenn auch ohne Erfolg - gegen den obrigkeitlichen Willen. Durch den Erlass wurde nämlich der genossenschaftliche Charakter der Gemeinden grösstenteils vernichtet (8) und damit ihre wirtschaftliche und politische Stellung geschwächt. Den grössten Widerstand leistete die Gemeinde Balzers, die in den Jahren 1810 und 1811 mit der Bitte an den Fürsten gelangte, von der Aufteilung des Gemeindebodens abzusehen. Beide Gesuche wurden zwar abgewiesen, aber erst nach längerem Hin und Her setzte sich das Oberamt im Jahre 1812 mit "amtlicher Schärfe" gegen die Balzner Bürger durch.

7) Abgedruckt in JBL 5 S. 208 ff., 212
8) Malin JBL 53 S. 113

Zweites Kapitel

ENTSTEHUNG UND EINRICHTUNG DES GRUNDBUCHES

§ 3 Die Einführung des Grundbuchrechtes

I. Das Grundbuchspatent von 1809

Viele Gesetze, die zur Zeit des Rheinbundes in Liechtenstein erlassen wurden, sorgten für die "rücksichtslose Durchführung eines Nivellierungs- und Zentralisationssystems" (1). Die Not und die Umstände erforderten manches unbequeme Gesetz. So konnte auch das Grundbuch nur in mühevoller Arbeit und gegen den Willen der Bauern eingeführt werden. Das Grundbuchspatent von 1809 wurde aber aus Weitblick der Obrigkeit erlassen und sollte später von segensreicher Wirkung sein. Die unmittelbaren Folgen, die sich aus dem Grundbuch ergaben, waren vor allem folgende: die Sicherung des Privatbesitzes, die genaue Regelung der Marken, die Begründung und Hebung des Kredites für den Landmann, die Revision der Kapitalbriefe und die Aufzeichnung der Hypothekarschulden (2).
Den Entwurf des Grundbuchspatentes legte Landvogt Schuppler schon im Jahre 1809 dem Fürsten vor mit der Bitte, ihn zu prüfen und zu sanktionieren (3). Am 18. Februar 1809 wurde der Entwurf mit dem Datum vom 1. Januar 1809 zum Gesetz erklärt (4).

1) Malin JBL 53 S. 94
2) Malin JBL 53 S. 109; In der Maur JBL 5 S. 179
3) Malin JBL 53 S. 110
4) Schreiben der Hofkanzlei vom 18. Februar 1809: "Der von dem Herren Landvogt eingesandte Entwurf zur Instruktion und Behandlung der Grundbücher hat vollkommen Beifall erhalten, ist sonach urkundlich ausgefertigt, von Sr. Durchlaucht sanctionirt worden, und folgt in der Anlage samt Beilagen, um diese Vorschrift in Kraft des Gesetzes ordentlich kund zu machen, und in wirkliche Ausführung zu bringen."

Als einziger Nachtrag wurde am 27. September 1839 zu § 10 ein Erläuterungspatent betreffend die Bestiftung von Realitäten erlassen (5).
Schuppler konnte den Entwurf des Grundbuchspatentes nur deshalb in so kurzer Zeit ausarbeiten, weil ihm böhmische Verhältnisse als Vorbild dienten (6). Das österreichische Grundbuchwesen war tiefer in einer weit zurückreichenden Vergangenheit begründet als jenes von Deutschland, Frankreich und der Schweiz (7). Die Entwicklung des Immobiliarrechtes in den österreichischen Erbländern, für welche das böhmische Tabularrecht eine zentrale Stellung einnahm, war ganz eigentümlich und von jener in Deutschland wesentlich verschieden (8). Die Grundlage des böhmischen Immobiliarrechtes bildete das aus dem 13. Jahrhundert stammende Institut der Landtafeln (9). Die Landtafel war schon im 14. Jahrhundert ein Grundbuch im heutigen Sinne und beruhte auf den Prinzipien der Oeffentlichkeit, Vertrauenswürdigkeit, Spezialität und Legalität (10). Da sie aber den Doppelcharakter eines öffentlichen und privaten Institutes bis ins 17. Jahrhundert bewahrte und sich die Einträge erst in der Mitte des 19. Jahrhunderts ausschliesslich auf Privatrechte an Immobilien beschränkten, kann man die Landtafel erst seit dieser Zeit als blosses Grundbuch betrachten (11). Im Laufe des 18. Jahrhunderts wurde das zunächst nur in Böhmen und Mähren heimische Institut der Landtafeln auch auf die anderen Kronländer übertragen (12). Zu diesem Zweck erliessen die Länder eigene Grundbuchanlegungsgesetze (13) und Landtafelpatente (14). Diese Patente stimmten in ihren Grundprinzipien vollkommen, im Wortlaut aber nur teilweise

5) Schädler JBL 7 S. 144; In der Maur, ABGB S. 761
6) Schädler JBL 19 S. 18 und JBL 21 S. 16; Malin JBL 53 S. 109
7) Hedemann S. 285
8) Randa S. 82 u. 117
9) Randa S. 89; Exner, Publizitätsprinzip S. 12 ff.
10) Randa S. 97
11) Randa S. 89 u. 93
12) Hedemann S. 288; Randa S. 101
13) Uebersicht bei Neuhold S. 2
14) Uebersicht bei Hedemann S. 288

überein (15). Das böhmisch-mährische Landtafelpatent vom 22. April 1794 schloss als letztes und ausführlichstes Grundbuchgesetz diese Entwicklung ab. Es war deshalb auch das wichtigste Patent und galt für die übrigen Provinzen als subsidiäre Rechtsquelle (16). Obwohl in Böhmen das Hauptbuchsystem erst mit dem Patent von 1794 eingeführt wurde (17), kannte das Landtafelrecht seit langem das Eintragungs-, das Spezialitäts-, das Prioritäts- und das Publizitätsprinzip (18). Der Eintrag hatte schon damals im wesentlichen dieselbe materiellrechtliche Bedeutung wie im heutigen Grundbuchrecht (19).

Es kann nicht überraschen, wenn Schuppler als gebürtiger Böhme bei der Ausarbeitung des Entwurfes für ein liechtensteinisches Grundbuchrecht das Landtafelpatent von 1794 als Vorlage benutzte. Ein eingehender Vergleich beider Gesetze liegt nicht im Rahmen dieser Arbeit, grundsätzlich muss aber folgendes festgestellt werden: Wie das böhmische Landtafelpatent gründet sich das liechtensteinische Grundbuchspatent auf das Hauptbuchsystem. Es anerkennt das Eintragungsprinzip und die Prinzipien der Spezialität, Publizität und Priorität (20). Dass beide Patente 42 Paragraphen enthalten, ist insofern bedeutungslos, als die einzelnen Bestimmungen sich inhaltlich nicht entsprechen. Es ist aber festzustellen, dass einige Paragraphen teilweise wörtlich übereinstimmen. Obwohl in Liechtenstein für die Geschäftsbehandlung keine der Landtafel-Instruktionen (21) entsprechende Verordnung erlassen wurde (22), sind die meisten Bestimmungen unseres Patentes

15) Aussez S. 12; Exner, Publizitätsprinzip S. 16
16) Randa S. 99; Neuhold S. 1; Aussez S. 12; Exner, Publizitätsprinzip S. 12
17) Bis dahin waren nur Instrumenten-(Urkunden-)Bücher geführt worden (Randa S. 98).
18) Randa S. 95 f. u. 118 f.; Hedemann S. 289 ff.
19) Randa S. 119
20) Mascher S. 459
21) Abgedruckt bei Klepsch S. 174; Haan S. 30 u. 224
22) Das muss aus dem Schreiben der Hofkanzlei vom 18. Feb. 1809 geschlossen werden, das vom "Entwurf zur Instruction und Behandlung der Grundbücher" spricht. Ausserdem waren gemäss diesem Schreiben die Beilagen dem Grundbuchspatent beigefügt.

kürzer gefasst. Mascher (23) zählte im Jahre 1869 das liechtensteinische Grundbuchspatent zu den besten Deutschlands, weil es die Grundbuchsprinzipien sehr konsequent durchführte und sich durch grosse Einfachheit und Sicherheit auszeichnete.

Die Anlehnung an das vorzüglich ausgearbeitete Landtafelpatent von Böhmen erleichterte und verkürzte nicht nur die Ausarbeitung und Sanktionierung des Grundbuchspatentes, sie bewirkte auch, dass Liechtenstein ein für die damaligen Verhältnisse sehr fortschrittliches Grundbuchrecht erhielt. Dieses Gesetz regelte 114 Jahre lang (1809 - 1923) den Immobiliarverkehr und die technischen Einrichtungen des ersten Grundbuches. Der Buchapparat konnte mit geringen Aenderungen für das intertemporale Recht übernommen werden und erfüllt heute noch grösstenteils (24) seinen Zweck. In der Maur (25) stellte im Jahre 1905 fest, dass in den an Liechtenstein grenzenden schweizerischen Kantonen Graubünden und St. Gallen noch kein eigentliches Grundbuch bestehe und das benachbarte österreichische Kronland Vorarlberg erst vor kurzer Zeit mit der Einführung eines solchen begonnen habe. Obwohl das Grundbuchspatent eine revolutionäre Neuerung für unser Land war, lag das grösste Verdienst der Obrigkeit nicht in der Neuschöpfung, sondern in der Durchführung desselben (26). Fast jedes Grundstück war nämlich mit Hypotheken belastet und die Besitz- und Schuldverhältnisse waren völlig verworren. Verantwortlich dafür war vor allem die grosse Bodenzersplitterung. Eine weitere Schwierigkeit bereitete das Fehlen jeglicher Urkunden. Schon vor der Einführung des Grundbuches beklagte sich Schuppler, dass er "keine andere Quelle als die Lokalitäten selbst und die einseitigen Angaben der Individuen" besitze (27).

23) Mascher S. 459
24) Soweit das neue Grundbuch noch nicht angelegt ist.
25) In der Maur JBL 5 S. 179
26) Malin JBL 53 S. 94
27) Malin JBL 53 S. 110

II. Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch von 1812

Gemäss Punkt 1 der Dienstinstruktionen vom 7. Oktober 1808 (28) sollte Schuppler auch ein bürgerliches Gesetzbuch ausarbeiten. Der Landvogt sandte schon am 8. April 1809 dem Fürsten einen Entwurf zu einem bürgerlichen Gesetzbuch (29). Als Vorbild benutzte er das westgalizische Gesetzbuch (30), das die Grundlage für das österreichische Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch von 1811 (ABGB) war (31). Schuppler bat den Fürsten, den Entwurf zu prüfen und zu sanktionieren (32). Nachdem aber in Oesterreich die Vorarbeiten zum ABGB beinahe beendet waren und die Einführung dieses Gesetzes kurz bevorstand, wollte der Fürst mit der Schaffung eines eigenen Gesetzbuches zuwarten (33). Weil aber der Landsbrauch nicht mehr bestand, bat Schuppler den Fürsten, einstweilen nach den Grundsätzen seines Entwurfes Recht sprechen zu dürfen (34).
Das am 11. Juni 1811 für alle Erbländer der österreichischen Monarchie kundgemachte ABGB trat am 1. Januar 1812 in Kraft (35). Durch das Patent vom 18. Februar 1812 führte Fürst Johann das österreichische ABGB mit Ausnahme des Erbrechtes auch in Liechtenstein ein (36). Die Rezeption des ABGB war aber nicht nur als einmaliger Akt gedacht, sondern es wurden auch die in den folgenden Jahren laufend zum ABGB erlassenen Hofdekrete und Hofkanzleidekrete (37)

28) Teilweise abgedruckt in JBL 5 S. 203 ff.
29) Malin JBL 53 S. 108
30) In der Maur, Rezeption S. 758
31) Ehrenreich, ABGB S. 2
32) Malin JBL 53 S. 108
33) In der Maur, Rezeption S. 758
34) Malin JBL 53 S. 108
35) Ehrenreich, ABGB S. 3
36) Schädler JBL 3 S. 49 Anm. 1; In der Maur, Rezeption S. 759; Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 27
37) Beck W. erwähnt S. 62 u. 65 die diesbezügliche Verordnung vom 16. Okt. 1819 und skizziert den Inhalt jener rezipierten Erlasse, die das Grundbuchrecht betrafen, in folgenden Stichworten: Zustellung der gerichtlichen Grundbuchsbescheide; ausländische Privaturkunden sind nur pränotierbar; Löschungsklage mangels Titels; Beginn der Tabularersitzung; Streitanmerkung; Zustellung des Intabu-

übernommen (38). Die entsprechende Generalrezeptionsklausel war enthalten in der fürstlichen Verordnung (39) vom 16. Oktober 1819, welche erklärte, dass die als Ergänzung des ABGB seit 1817 (40) in Oesterreich erlassenen Erläuterungen und Nachtragsverordnungen ohne weiteres auch im Fürstentum Liechtenstein gelten sollen. Mit der Verordnung vom 20. Januar 1843 wurde jedoch diese vollkommenste Form der Rezeption aufgegeben und angeordnet, dass vom Jahre 1843 angefangen alle derartigen Nachträge nur insoweit in Liechtenstein zur Anwendung und Publikation kommen könnten, als sie die ausdrückliche Sanktion des Fürsten (41) erhalten hätten (42). Liechtenstein rezipierte am 6. April 1846 zwar das Erbrecht, übernahm aber nicht die drei Teilnovellen von 1914, 1915 und 1916, die zu einer grundlegenden Erneuerung des österreichischen ABGB führten (43). Der Zusammenbruch der österreichisch-ungarischen Monarchie und die Verhältnisse zu Beginn der ersten österreichischen Republik brachten einen entscheidenden Einschnitt im Staats- und Wirtschaftsleben Liechtensteins, da sich dieses von

lationsbescheides; Pränotation zur Erhaltung der Priorität; Löschung der Anmerkung abweisender Grundbuchbescheide; Pränotierung vorhin schon vorgemerkter und wegen nicht in gehöriger Frist eingebrachter Rechtfertigungsklage gelöschten Forderungen. Alle das Verfahren in Landtafel- und Grundbuchssachen betreffende Patente, Entschliessungen und Hofdekrete sind in chronologischer Ordnung im Anhang des Buches von Aussez S. 441 ff. enthalten. Sie wurden in Liechtenstein selbst nie aufgezeichnet.

38) Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 27

39) Die Verordnungen jener Zeit sind den Gesetzen gleichzustellen, weil Liechtenstein wie Oesterreich damals absolute Monarchien waren (Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 27).

40) Die Rückwirkung dieser Verordnung ergibt sich aus folgendem Eintrag im Protokoll der fürstl. Hofkanzlei in Wien: "Sessions Beschluss, dem Vaduzer Amte die seit anno 1817 erflossenen hierländigen Erläuterungen und Verordnungen in bürgerlichen, criminal und Polizey Gesetzwesen zur Nachachtung mitzuteilen."

41) Seit 1862 wirkt auch der Landtag bei der Gesetzgebung mit (In der Maur, Rezeption S. 760).

42) In der Maur, Rezeption S. 760; Beck W. S. 12 Anm. 2; Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 27

43) Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 28 f.

Oesterreich loslöste und sich der Schweiz zuwandte. Das wirkte sich auch im Rechtsleben (44) aus. Vor allem materiellrechtlich entfremdete sich Liechtenstein dem österreichischen Recht und begann nun schweizerisches Recht zu rezipieren. Als erste grosse Kodifikation wurde das Sachenrecht von 1923 (45) geschaffen, indem das Sachenrecht des Schweizerischen ZGB von 1907 mit ganz geringen Aenderungen und Ergänzungen übernommen wurde (46).

Welche Bedeutung hatte nun die Einführung des ABGB für unser Immobiliarrecht? Um diese Frage beantworten zu können, müssen wir das österreichische Beispiel heranziehen: Die Grundbuchgesetze der einzelnen österreichischen Länder waren in erster Linie der formellen Ordnung des öffentlichen Buchwesens gewidmet. Sie enthielten aber daneben auch wichtige und gemeinsame Bestimmungen des materiellen Rechtes (47). Obwohl die materiellrechtlichen Grundsätze der einzelnen Ländergesetze völlig übereinstimmten (48), waren sie bisher nie Gegenstand einer besonderen Kodifikation geworden (49). Diese unnötige Zersplitterung beseitigte das ABGB von 1811, indem es das materielle Grundbuchrecht für das gesamte Reich einheitlich regelte (50).
Für das liechtensteinische Grundbuchspatent war diese Entwicklung insofern vorteilhaft, als es mit dem rezipierten ABGB ein Gesetz erhielt, das die Prinzipien des materiellen Grundbuchrechtes schärfer formulierte (51). Liechtenstein konnte deshalb auch die Nachträge zum ABGB übernehmen und die österreichische Praxis anwenden. Die einheitliche Kodifikation des materiellen Grundbuchrechtes stellte für Oesterreich wie für Liechtenstein keine grundsätzliche Neuerung dar (52),

44) Sogar die Verfassung von 1921 hatte viele schweizerische Rechtsgedanken übernommen (Pappermann S. 41).
45) LGBl. 1923 Nr. 4 vom 1. Feb. 1923
46) Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 29 f.
47) Exner, Hypothekenrecht S. 1
48) Aussez S. 12; Exner, Publizitätsprinzip S. 16
49) Exner, Hypothekenrecht S. 1
50) Neuhold S. 1
51) Hedemann S. 297
52) Hedemann S. 296; Exner, Publizitätsprinzip S. 36

weil die Bestimmungen des ABGB mit jenen der Grundbuchspatente im Einklang standen (53). Aber auch im formellen Recht trat keine wesentliche Aenderung ein, da § 446 ABGB für die innere Einrichtung der Bücher ausdrücklich auf die einzelnen Landtafel- und Grundbuchspatente verwies (54). Diese Patente mussten weitergelten, weil das ABGB wegen der "grossen Verschiedenheit des Besitzstandes in den einzelnen Provinzen die vollständige Entwicklung und Gleichstellung des Tabularwesens" nicht aufnehmen konnte (55).

Erst das allgemeine Grundbuchgesetz vom 25. Juli 1871 (GBG) verdrängte allmählich diese Vielfalt von Gesetzen (56): Es schuf eine gleichmässig geltende Grundlage für die Führung der öffentlichen Bücher aller im Reichsrate vertretenen Länder. Ausserdem entschied das GBG eine Reihe materiellrechtlicher Fragen, die das System der öffentlichen Bücher betrafen (57). Die wichtigsten der zum Teil sehr tiefgreifenden Neuerungen, die das GBG dem materiellen Grundbuchrecht in Oesterreich brachte, bestanden in der Stärkung des Publizitätsprinzipes, der Beseitigung willkürlicher Pränotationen und der Aufstellung eines Legalisierungszwanges für die urkundlichen Unterlagen (58).

Liechtenstein hatte das österreichische GBG nicht übernommen, sondern an seinem Grundbuchspatent von 1809 festgehalten bis zur Einführung des schweizerischen Sachenrechtes im Jahre 1923. Es bestand vor allem deshalb kein grosses Interesse für eine Vereinheitlichung mit Oesterreich, weil die Verhältnisse wegen der Kleinheit des Landes stets gut überschaubar waren. Das einfache Grundbuchspatent genügte den Anforderungen an ein Grundbuchinstitut und war für die Grundbuchbehörden leicht zu handhaben. Die Einführung des GBG hätte zudem einen Ausbau der Verwaltung erfordert, die durch das in den Jahren 1865 - 1871 durchgeführte

53) In der Maur, ABGB S. 761
54) Randa S. 99
55) Schopf I. S. 5; Hedemann S. 288
56) Hedemann S. 288
57) Krainz S. 514; Exner, Hypothekenrecht S. 8
58) Hedemann S. 306 ff.

Vermessungswerk (59) vollständig ausgelastet war. Obwohl das österreichische GBG von Liechtenstein nicht übernommen wurde, ergaben sich für die Grundbuchführung im allgemeinen keine nachteiligen Folgen. Dagegen büsste das materielle Grundbuchrecht insofern von seiner Wirkung ein, als es die Weiterentwicklung des österreichischen Rechtes nicht mitmachte. Ein Hindernis für die Uebernahme wenigstens der materiellrechtlichen Neuerungen lag teilweise auch darin, dass diese oft nur in den Zusammenhang der formellen Bestimmungen eingefügt waren (60).
Mit dem Patente vom 18. Februar 1812 rezipierte Liechtenstein neben dem ABGB und den Gesetzen betreffend Verbrechen und schwere Polizeiübertretungen auch die österreichische Allgemeine Gerichtsordnung vom 1. Mai 1781 (61). Diese Gerichtsordnung trug wesentlich dazu bei, dass sich die liechtensteinische Rechtspflege und Verwaltung den österreichischen Instituten anpassen konnten und mussten (62). Sie wurde im Jahre 1912 zum grössten Teil durch die österreichische Zivilprozessordnung und Jurisdiktionsnorm von 1895 ersetzt (63).

59) Schädler JBL 6 S. 11 u. JBL 19 S. 47
60) Exner, Hypothekenrecht S. 8
61) Schädler JBL 19 S. 18; Beck W. S. 61
62) Schädler JBL 3 S. 49; Malin JBL 53 S. 58
63) LGBl. 1912 Nr. 9 vom 30. Dez. 1912; Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 29

§ 4 Die Einführung des Grundbuches

I. Allgemeines

Ein eigentliches Grundbuchanlegungsgesetz wurde in Liechtenstein nie erlassen, obwohl es sich bei der Einführung des Grundbuches um eine vollständige Neuanlegung handelte. Die Bestimmungen über die Anlegung des Grundbuches fanden sich im Grundbuchspatent vom 1. Januar 1809. Generell verlangte § 1 GP, dass das Oberamt in der möglichst kürzesten Frist Grundbücher errichten und herstellen solle. Die speziellen Vorschriften waren über das ganze Gesetz verstreut und in den Zusammenhang der eigentlichen Grundbuchsbestimmungen eingefügt.
An den Arbeiten zur Anlegung des Grundbuches beteiligten sich der Landvogt als Vorsteher und Geschäftsleiter, der Amtsmeister, der Grundbuchführer und der Amtsbote (1). Mit diesen Leuten war - ausser dem Landschreiber und einigen untergeordneten Beamten - der grösste Teil der Staatsverwaltung mit der Errichtung des Grundbuches betraut.

II. Die Gütervereinigung

1. Gemäss Grundbuchspatent von 1809

Das Oberamt begann schon im Jahre 1809 in den einzelnen Gemeinden das Grundbuch anzulegen (2). Da aber der Boden stark zerstückelt war und aus diesem Grunde die Aufnahme der Liegenschaften in das Grundbuch sehr viele Einlagen erfordert hätte, wollte man in Form des Bestiftungszwanges (3) gleichzeitig eine Gütervereinigung durchführen. Um das in den Dienstinstruktionen (Punkt 2) geforderte Mindestmass von 400 Quadratklaftern für ein einzelnes Grundstück zu erreichen, verlangte das Grundbuchspatent in § 4, dass alle den Bürgern zugeteilten "Gemeinderieden und Bünten" in ihrem vollen Umfang auf das Blatt des "behausten"

1) Schreiben der Hofkanzlei vom 18. Feb. 1809
2) Malin JBL 53 S. 110
3) Schädler JBL 21 S. 16

Grundstückes geschrieben und als von diesem untrennbar erklärt wurden. Ebenso sollte das Oberamt viele bis jetzt trennbare "Aecker, Wiesen und Waldstrecken" den Häusern zuteilen. Die Beamten mussten in diesem Falle nach dem Grundsatz vorgehen, dass mindestens zwei Drittel der am nächsten liegenden und grössten Grundstücke mit den Hausgründen vereinigt wurden. Die als untrennbar erklärten Güter durften nur noch mit ausdrücklicher Bewilligung des Oberamtes (4) abgesondert werden. War das Gut mit Schulden behaftet, so mussten auch die darauf versicherten Gläubiger der Teilung zustimmen (§ 9 GP). Die Untrennbarkeit der den bürgerlichen Realitäten zugewiesenen Grundstücke sollte den Wohlstand des Landes überhaupt und der Familie im besonderen fördern (5).

Die Bauern widersetzten sich aber dieser Gütervereinigung und gelangten im Verein mit den Gemeindevorstehern und Altlandammännern an den Fürsten. Mit guten Argumenten griffen sie die Vorschrift (§ 4 GP) an, dass zwei Drittel des Bodens als untrennbar beim Hause belassen werden müssten. Sie behaupteten, diese Bestimmung sei verfehlt, weil zu wenig Boden vorhanden sei, um einen grossen Teil der Bevölkerung, der sich mit einem Drittel begnügen müsse, ernähren zu können. Auch müsse das Vermögen meistens in mehr als zwei Teile geteilt werden und der Inhaber der zwei Drittel könne wegen der grossen Schulden die Ansprüche der anderen Erben niemals in Geld begleichen. Die Bauern befürchteten, dass durch diese Verfügung der Bodenpreis sinken werde, dass aller Boden, nachdem sein Wert festgestellt worden sei, in landesfürstlichen Besitz komme und dass ihre künftige Generation durch das Grundbuch unglücklich werde (6).

Da die Einwände der Bauern teilweise begründet waren, stellten sie die Einführung des Grundbuches überhaupt in Frage. Die Obrigkeit gab deshalb in wesentlichen Punkten nach. In einer Proklamation an die Gemeindevorsteher versuchte Schuppler die Bauern zu beschwichtigen. Er machte sie darauf aufmerksam, dass das Amt

4) Vom Jahre 1862 an genehmigte das Landgericht die Güterzerstückelungen (Amtsinstruktion vom 29. Sept. 1862 und VO vom 30. Juni 1871; Schädler JBL 1 S. 168 f.).
5) Einleitung zum Erläuterungspatent vom 27. Sept. 1839
6) Malin JBL 53 S. 110 f.

vom Grundsatz des § 4 GP bei der Grundbuchanlegung in der Gemeinde Vaduz abgegangen sei und neben dem Gemeindeboden die den Bauern gehörenden Grundstücke nur mit ihrem Einverständnis zum Hause geschrieben habe (7). Dieses Entgegenkommen dürfte auch ein Grund dafür gewesen sein, dass zu diesem Zeitpunkt das Grundbuch in Vaduz schon angelegt war.

Der Fürst genehmigte die Vorschläge Schupplers, die Grundstücke nach Zeit und Umständen auf wenigstens 400 Quadratklafter zu vereinen (8). Ausserdem ordnete er an, dass die kleinen Grundstücke vorläufig als trennbar gelten sollten, bei einer Veräusserung aber jenem Anrainer ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden müsse, der es seinem Hausgrunde als untrennbar einverleibe. Trotz der rücksichtsvollen Haltung des Fürsten bemühte sich der Landvogt angestrengt, die Gütervereinigung zu verwirklichen. Schuppler zwang sogar die Eigentümer, ihr kleines Grundstück dem Anstösser zu verkaufen oder jenes des Nachbarn zu kaufen. Wurde diese eigenmächtige Verfügung nicht befolgt, so konnte jeder Anstösser das Grundstück zum halben Schätzungswert erwerben. Da kurz darauf ein durch aussen- und innenpolitische Verhältnisse bedingter Aufstand das Land erschütterte, musste der Landvogt aber den Forderungen des Volkes nachgeben und fortan rücksichtsvoller vorgehen (9).

2. Gemäss Erläuterungspatent von 1839

Um die Integrität der bestifteten bürgerlichen Besitzungen zu erhalten, wurde am 27. September 1839 ein Erläuterungspatent zu § 10 des Grundbuchspatentes erlassen. Dieses Gesetz bestimmte, dass jede bestiftete bürgerliche Realität in der Regel nur von einem einzigen Eigentümer besessen und benützt werden dürfe. Nur den Ehegatten war gemeinschaftliches ungeteiltes Miteigentum an einer solchen Realität gestattet (§ 2 EP). Eine Bestiftung konnte deshalb nur einem einzigen Kind verkauft, abgetreten oder letztwillig vermacht werden. Im Falle der gesetz-

7) Malin JBL 53 S. 112
8) Schreiben der Hofkanzlei vom 18. Feb. 1809
9) Malin JBL 53 S. 112

lichen Erbfolge fiel sie immer dem ältesten Sohn zu und, falls er zur Besorgung der Wirtschaft untauglich war, dem nächst jüngeren. Die älteste Tochter wurde erst berücksichtigt, wenn keine Söhne vorhanden waren (§ 3 EP). Starb einer der Ehegatten, die Miteigentum an einer bestifteten Realität besassen, so war der überlebende Ehegatte berechtigt, auch den Anteil des anderen an sich zu ziehen. Wollte oder konnte er von diesem Recht keinen Gebrauch machen, so musste er sein Miteigentumsrecht den Erben des verstorbenen Ehegatten überlassen (§ 4 EP). Diese Anordnung galt auch für den Fall, dass einer von zwei oder mehreren gemeinschaftlichen Miteigentümern einer bestifteten Realität starb (§ 5 EP). Wer eine bestiftete bürgerliche Besitzung oder einen ideellen Miteigentumsanteil derselben auf die in den §§ 3, 4 und 5 EP erwähnte Art erlangte, musste die Erben oder Miterben nach dem wahren Wert des Gutes befriedigen. Der Wert des Gutes wurde durch gütliches Einverständnis oder eine gerichtliche Schätzung bestimmt (§ 6 EP). Eine bestiftete Realität, an der mehrere ungeteiltes Miteigentum besassen, konnte nur als Ganzes verkauft werden. Dagegen war es einem Miteigentümer erlaubt, die Anteile der übrigen Mitbesitzer zu übernehmen (§ 7 EP). Zog der Gläubiger auch nur eines Miteigentümers die bestiftete Realität in Exekution, so mussten die übrigen Miteigentümer, wenn sie von dem ius offerendi eines Pfandgläubigers nach ABGB 462 keinen Gebrauch machen wollten, dulden, dass die ganze Realität verkauft wurde. Vom erzielten Erlös erhielten sie aber den auf ihren Miteigentumsanteil entfallenden Betrag (§ 8 EP).

Ein Gesetz vom 6. Mai 1914 (10) dehnte die Anwendung der Bestimmungen über die bestifteten Besitzungen auch auf jene bäuerlichen Anwesen aus, die nach dem Erlass des Grundbuchspatentes entstanden waren (Art. 1). Sowohl die Abtrennung eines Teiles von einer bestifteten Besitzung, als auch die Teilung eines nicht zu

10) Gesetz betr. die Abänderung und Ergänzung des fürstl. Grundbuchspatentes vom 1. Jänner 1809 und das fürstl. Patent vom 27. September 1839 (LGBl. 1914 Nr. 2).

einer Bestiftung gehörenden Grundstückes (Parzelle) bedurften fortan der Bewilligung des fürstlichen Landgerichtes. Diese Bewilligung konnte das Landgericht aber nur aus besonders berücksichtigungswerten Gründen erteilen und erst nachdem es die Aeusserung jener Gemeindevorstehung eingeholt hatte, in deren Gebiet das abzutrennende oder zu teilende Grundstück lag (Art. 2). Mit diesem Gesetz wurde das Prinzip des Bestiftungszwanges nicht aufgegeben, sondern nur besonderen Umständen Rechnung getragen. Das Landgericht erhielt aber auch ein Mittel, um einer zu weitgehenden Güterzerstückelung bei Erbsabhandlungen usw. in Zukunft vorzubeugen (11).

III. Die Liegenschaftsaufnahme

In das Hauptbuch sollten alle untertänigen und dienstbaren Güter, welche versteuert wurden, nebst ihren "Besitzern" (12), Schuldigkeiten, Lasten und Haftungen aufgenommen werden (§ 2 GP). Bei der Errichtung des Grundbuches wurde derjenige als Eigentümer eingetragen, der den wirklichen Besitz (13) ausübte (§ 11 GP). Ausführliche Vorschriften zur Eintragung oder Erwerbung noch nicht verbücherter unbeweglicher Güter brachte erst die Einführung des ABGB. Seither musste der Gesuchsteller dartun, dass das betreffende unbewegliche Gut wirklich bestehe und dass er es nach ABGB 312, 427 und 428 oder, wenn es noch freistehend war, nach ABGB 381 erworben habe (14).

Zur Aufzeichnung der Grundstücke und deren Eigentümer konnten sich die Beamten, da Urkunden gänzlich fehlten, nur auf die Oertlichkeiten selbst und auf die einseitigen Angaben der Bevölkerung stützen (15). Die Erhebungen bei der Liegen-

11) Schädler JBL 21 S. 16 f.
12) Unter dem "Besitzer" war - den Begriffen und Grundsätzen des ABGB entsprechend - der Eigentümer zu verstehen (Aussez S. 44 u. 382).
13) Darunter war der physische Besitz im Gegensatz zum bücherlichen gemäss ABGB 321 (Tabularbesitz) zu verstehen.
14) Aussez S. 205 f. u. 379
15) Schreiben der Hofkanzlei vom 18. Feb. 1809

schaftsaufnahme entsprachen den für den Eintrag im Grundbuch erforderlichen Angaben.

Der Eintrag für die untrennbaren Grundstücke wurde nach dem Formular A gestaltet und enthielt folgende Punkte (§ 5 GP):

1. Die Hausnummer, welche gemäss Dienstinstruktion von 1808 Punkt 1 Ziff. 8 einzuführen war und anlässlich der Grundbuchserrichtung zugewiesen wurde (16).
2. Das Haus mit den dazugehörigen Nebengebäuden.
3. Die Grundstücke, welche je nach der Art der Bewirtschaftung unterteilt wurden in Gärten, Weingärten, Aecker, Wiesen und Waldungen.

   Das Haus, die Nebengebäude und Grundstücke wurden - jedes einzeln - mit fortlaufenden Zahlen numeriert. Obwohl die erste trigonometrische Landesvermessung erst in den Jahren 1865 bis 1871 durchgeführt wurde (17), genügte die damalige Individualisierung der Liegenschaften für die Anlegung des Grundbuches. Von alters her besassen die Grundstücke eigene Namen, die wegen der kleinen Bevölkerungszahl und Fläche Liechtensteins jeder kannte. Die Grenzen wurden dadurch bestimmt, dass man die in allen Himmelsrichtungen anstossenden Liegenschaften bezeichnete (18).

4. Das Flächenmass für jedes Grundstück.
5. Der Wert sämtlicher Besitzungen.

   Das Flächenmass und der Wert der Grundstücke wurden aus den im Vorjahr abgegebenen Steuerfassionen ermittelt. Dieses Hilfsmittel lieferte zwar keine sehr genauen Angaben, es ermöglichte aber, dass das Grundbuch in kurzer Zeit angelegt werden konnte, weil die Grundstücke oft nicht mehr von den Beamten besichtigt werden mussten.

6. Die Schuldigkeiten, welche unter verschiedenen Bezeichnungen in Geld, Naturalien, Dienstleistungen oder anderen Obliegenheiten an das Rentamt, die

16) Vorladung aller Besitzer von Kapitalbriefen zur Revidierung derselben vom 10. Juli 1812.
17) Schädler JBL 19 S. 47
18) Ein anschauliches Beispiel findet sich in einer Urkunde aus dem Jahre 1652 (abgedruckt in Büchel JBL 16 S. 47).

Pfarrei oder an einen Dritten entrichtet wurden.

7. Der Name des Eigentümers und der Erwerbstitel. Die Angabe des Eigentümers war sehr genau geregelt (§ 10 GP): Der Eigentümer wurde mit Tauf- und Zunamen eingetragen. Bei Verwechslungsgefahr musste auch sein Stand angeführt werden. Besassen mehrere Personen gemeinschaftliches Eigentum, so wurden alle mit ihrer Quote genannt. Für Grundstücke, die einer Gemeinde gehörten, genügte die Bezeichnung der Gemeinde. Falls diese einen Gewährsmann bestellt hatte, musste auch er aufgeführt werden.
8. Die auf den Grundstücken versicherten Haftungen mit einem Hinweis auf das verpfändete Spezialpfand.

Für die Darstellung des Pfandrechtsbestandes dienten wenigstens teilweise die Amtsprotokolle. Die in diesen nicht erscheinenden Verpfändungen wurden erst im Jahre 1812 - nach der Einführung des Grundbuches - revidiert (19). Nach der Errichtung der Grundbücher konnte kein einzelnes als untrennbar anerkanntes Grundstück mehr mit einem Spezialpfand belastet werden, sondern es mussten sämtliche Stücke eingesetzt werden (§ 8 GP).

Für die trennbaren Grundstücke, die auch Freigründe genannt wurden, gestaltete sich der Eintrag einfacher. Als Vorlage diente das Formular B.C. (§ 6 GP):

1. Das Grundstück mit seinem Namen, Flächenmass und Wert.
2. Die öffentlichen Schuldigkeiten und Giebigkeiten, welche auf dem Grundstück hafteten.
3. Der Name des Besitzers und der Erwerbstitel.
4. Die auf dem Grundstück haftenden Passiva.

Neben den Büchern über die trennbaren und untrennbaren Güter wurde für lehnpflichtige Grundstücke ein eigenes Grundbuch angelegt. Dieses wurde nach dem Formular C errichtet und musste den Lehensnexus erwähnen (§ 7 GP). Da aber der

19) Vorladung aller Besitzer von Kapitalbriefen zur Revidierung derselben vom 10. Juli 1812 § 24.

Lehensstand um 1848 nur mehr unbedeutend war (20), verlor dieses dritte Grundbuch zusehens an Bedeutung und wurde mit der Ablösung der Feudallasten ganz abgeschafft.

IV. Das Einspruchsverfahren

Das Grundbuchspatent sah in § 37 ein Einspruchsverfahren vor, das durchgeführt werden musste, sobald das Grundbuch zustande gekommen war. Darunter verstand das Gesetz jenen Zeitpunkt, in welchem das Oberamt alle in den §§ 5 und 6 erwähnten Angaben - soweit es ihm möglich war - aufgezeichnet hatte. Zu diesen Angaben gehörten auch jene Verpfändungen, die aus den alten Hypothek- und Amtsprotokollen ersichtlich (21) waren und welche die Schuldner auf ihre Besitzungen schreiben liessen.

Das insoweit beendete Grundbuch konnte im Jahre 1812 für das Einspracheverfahren aufgelegt werden (22). Das Oberamt musste jeden Besitzer vorladen und ihm den Inhalt des Grundbuches, soweit er sich auf dessen Gut bezog, genau und deutlich vortragen. Hierauf hatte der Vorgeladene die Möglichkeit, Einspruch zu erheben, damit falsche oder ungenaue Einträge in gütlichem Einverständnis berichtigt werden konnten (§ 37 GP). Eine spezielle Klage bei Uneinigkeiten sah das Gesetz nicht vor. Auf Verlangen musste das Oberamt dem Grundeigentümer einen Grundbuchsauszug über alle ihn betreffenden Angaben ausstellen (23).

V. Die Revision der Kapitalbriefe

Das Grundbuchspatent von 1809 bestimmte in § 24, dass nur die nicht vorgemerkten

20) Geiger JBL 70 S. 406
21) § 24 GP
22) Vorladung aller Besitzer von Kapitalbriefen zur Revidierung derselben vom 10. Juli 1812.
23) Dieser spezielle Grundbuchsauszug gemäss § 37 GP, der nur die eigenen Einträge betraf, ist zu unterscheiden vom allgemeinen Auszug in § 39 GP.

Kapitalbriefe revidiert werden müssten. In der Zwischenzeit hatten jedoch viele Schuldner der aus den Protokollen in das Grundbuch übertragenen Pfandrechte gewechselt oder besassen das verschriebene Unterpfand nicht mehr, sodass ein anderes zur Sicherung der Schuld bestellt werden musste. Aus diesen Gründen beschlossen die Behörden die Revidierung sämtlicher Kapitalbriefe, die vor dem Inkrafttreten des Grundbuchspatentes am 1. Januar 1809 ausgestellt worden waren.
Am 10. Juli 1812 wurden alle Gläubiger, welche Kapital- oder Pfandbriefe liechtensteinischer Bürger, Untertanen oder Grundeigentümer besassen, öffentlich vorgeladen (24). Sie wurden aufgefordert, innerhalb eines Jahres ihre Pfandbriefe im Original mit einer Consignation zur Untersuchung oder Aufzeichnung vorzulegen (25). Nach Ablauf dieser Frist verloren alle nicht erneuerten Pfandversicherungen ihre Gültigkeit.
Die mit der Originalurkunde einzureichende "Consignation" musste folgende Punkte enthalten:

a) Datum und Jahr der ausgestellten Obligation.
b) Den verschriebenen Schuldbetrag.
c) Name, Zuname und Wohnort der ursprünglichen Schuldner.
d) Name, Zuname und Wohnort der Schuldner, welche die Kapitalspost in den Jahren 1802 und 1803 verzinsten.
e) Name, Zuname und Wohnort der jetzigen Schuldner, sowie deren Hausnummer.
f) Name des alten und jetzigen Gläubigers.
g) Die Schuldner mussten nach Gemeinden aufgeführt werden und die Schuldner mehrerer Gemeinden durften nicht durcheinander gebracht werden.

Am Schluss der Vorladung wies das Oberamt darauf hin, dass in Zukunft jeder Gläubiger- oder Schuldnerwechsel einer auf einem klassenmässigen Stempel aus-

24) Vorladung aller Besitzer von Kapitalbriefen zur Revidierung derselben vom 10. Juli 1812.
25) Jeden Montag und Donnerstag von 8 bis 12 Uhr wurden Eingaben angenommen und untersucht.

gefertigten Urkunde bedürfe und auf Grund dieser im Grundbuch eingetragen werden müsse, da sonst jede Novation zwischen Gläubiger und Schuldner wirkungslos bleibe. Ein im Grundbuch nicht ersichtlicher Gläubiger werde nicht anerkannt, ein nicht eingetragener Schuldner könne nicht zur Zahlung angehalten werden und der Besitzer eines nicht mit der gehörigen "Devolutionsordnung" versehenen Schuldscheines werde der Hypothekarrechte verlustig erklärt. Mit diesen Ausführungen erläuterte das Oberamt den Bürgern einmal mehr das Eintragungsprinzip, das schon 1809 eingeführt, aber nur widerwillig befolgt wurde, weil es die Verfügungsfreiheit beschränkte.

§ 5 Die Einrichtung des Grundbuches

1. Das Hauptbuch

Das Grundbuch von 1809 bestand aus zwei Teilen: dem eigentlichen Grundbuch und dem Urkundenbuch (§ 2 GP). Mit dem Ausdruck "eigentliches Grundbuch" oder "Grundbuch" allein bezeichnete das Grundbuchspatent das Hauptbuch im heutigen Sinn. Das ABGB dagegen sprach nur von "öffentlichen Büchern" und verstand darunter immer nur die Hauptbücher (1). Während die Hauptbücher die Grundlage des Grundbuchsinstitutes waren, dienten die Urkundenbücher als Archiv desselben. Dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen konnten deshalb nur durch Eintragung in die Hauptbücher erworben werden (2). Die Hauptbücher enthielten zwei Abteilungen: die erste für behauste voneinander untrennbare bürgerliche Realitäten und Grundstücke und die zweite für Dienst- und trennbare Güter und Grundstücke (§ 3 GP). Die beiden Abteilungen wurden technisch dadurch unterschieden, dass man sie in verschiedenen Büchern unterbrachte.

Die Hauptbücher erhielten, da sie nach Gemeinden angelegt waren, die Bezeichnung der betreffenden Gemeinden. Während die Bücher für trennbare Grundstücke Wiesenbücher hiessen (z.B. Vaduzer Wiesenbuch), wurden diejenigen für vom Hause untrennbare Grundstücke Hausbücher genannt (z.B. Vaduzer Hausbuch). Da die meisten Gemeinden je nach der Anzahl der unbeweglichen Güter und der Häufigkeit des Verkehrs mit denselben (3) mehrere Grundbücher der gleichen Art benötigten, wurden die in einem Band enthaltenen Folionummern auf dem Buchrücken angegeben (z.B. Folio 170 - 340). Dadurch war die Reihenfolge der Bücher ersichtlich und eine andere fortlaufende Numerierung überflüssig.

Dem Hauptbuchsystem entsprechend erhielt jedes zur Verbücherung geeignete Ob-

1) Aussez S. 374 ff.; Hofdekret vom 4. Juni 1819 Nro. 1567 J.G.S. (abgedruckt in Aussez S. 477)
2) Aussez S. 19 u. 387 f.
3) Aussez S. 378

jekt, das einen selbständigen Grundbuchskörper bildete, eine eigene Einlage. Das galt ausnahmslos für die trennbaren Grundstücke. Die vom Hause untrennbaren Grundstücke dagegen bildeten oft einen ganzen Komplex von Grundbuchskörpern, die alle mit dem Haus zusammen in einer einzigen Einlage enthalten waren. Diese Einlagen waren Kollektivblätter, die das Gesetz für alle untrennbaren Grundstücke vorsah. Das bestätigt auch § 8 GP, der die Verschreibung eines Spezialpfandes auf die als untrennbar anerkannten Grundstücke untersagte und verlangte, dass zur Pfandbestellung sämtliche als untrennbar anerkannten Besitzungen eingesetzt werden müssten. Jede Einlage bestand aus mehreren Blättern, deren Anzahl sich nach der Grösse der Einträge und nach der Häufigkeit der Aenderungen richtete (4). Am Kopf jeder Einlage stand die Folionummer.

Die einzelnen Blätter des Hauptbuches waren in drei Kolumnen unterteilt: Die erste Kolumne enthielt die Beziehung auf die Urkunden, die zweite den materiellen Eintrag selbst und die letzte die Geldbeträge der Schuldigkeiten und Lasten, die in Gulden und Kreuzern angegeben wurden. Eine eigene Kolumne für Annotationen und Löschungen besass das Hauptbuchblatt nicht. Anmerkungen und Löschungen wurden regelmässig zur Seite jenes Eintrages gesetzt, auf welchen sie sich bezogen (5).

Jede Einlage erhielt mehrere Rubriken, von denen zwei für das Eingetragensein eines Grundbuchskörpers unerlässlich, zwei aber nur fakultativ waren:

1. Die erste Rubrik enthielt die Grundbuchskörper mit der Angabe des Flächenmasses in Klaftern.

Kamen auf eine Einlage mehrere Grundstücke - wie es bei untrennbaren regelmässig der Fall war - so wurden sie durchgehend numeriert. Am Schluss der Rubrik wurde der Wert sämtlicher Grundstücke, die in dieser Einlage zusammengefasst waren, nach der Steuerfassion eingesetzt. In der ersten Rubrik wurden auch die

4) Aussez S. 376
5) Analog den §§ 34 u. 35 GP

dem Grundstück dienenden Servituten angemerkt, um sie ersichtlich zu machen. Materiellrechtlich war dieser Eintrag aber ohne Bedeutung und deshalb nicht unbedingt notwendig (6).

2. Die zweite Rubrik machte alle Schuldigkeiten ersichtlich, zu denen namentlich die Steuern, Zinsen und Zehnten gehörten.

Die Existenz dieser Rubrik (7) lässt sich nur aus dem Steuer- und Abgabewesen des beginnenden 19. Jahrhunderts erklären. Während bisher nur der Grundbesitz als Vermögen von der Steuer erfasst wurde, unterlagen seit dem Erlass des Steuergesetzes vom 22. April 1807 alle unbeweglichen Güter, zu denen auch die auf gerichtliche Hypothek im Lande angelegten Kapitalien zu rechnen waren, der gewöhnlichen und permanenten Steuer. Die steuerbaren Grundstücke wurden nach ihrem wirklichen Kaufs- und Verkaufswert geschätzt und nicht - wie es das Gesetz (§ 4) verlangte - in die Grundsteuer- und Schätzungshauptbücher der Gemeinden, sondern in das Grundbuch eingetragen (8). Die Eintragung der Steuern, Zehnten und Grundzinse hatte keine materiellrechtliche Wirkung, da es sich um öffentliche Schuldigkeiten handelte, die nicht durch das Grundbuch entstehen konnten (9). Die zweite Rubrik verlor allmählich auch diese deklaratorische Bedeutung, weil alle (10) Zehnten und Zinse auf Grund der Verfassung vom 26. September 1862 (§ 15) abgelöst werden konnten (11) und in jeder Gemeinde nach den Bestimmungen des Steuergesetzes vom 20. Oktober 1865 ein Grund- und Gebäude-

6) Aussez S. 37 f.
7) Während in Oesterreich die Steuern und grundobrigkeitlichen Gaben in die erste Rubrik geschrieben wurden (Aussez S. 394), enthielt das liechtensteinische Grundbuch hierfür eine eigene Rubrik.
8) Schädler JBL 1 S. 119 ff.; Feger S. 13
9) Aussez S. 394
10) Schon 1848 waren verschiedene Grundlasten des Volkes aufgehoben worden und man hatte mit der Ablösung der anderen begonnen (Schädler JBL 43 S. 63).
11) Gesetz betr. Ablösung des Zehnten vom 30. Okt. 1865 und Verordnung betr. die Weideservitutsablösung vom 20. Juni 1843.

parzellenverzeichnis und ein Besitzstandsregister (12) geführt werden musste (13).

3. Die dritte Rubrik enthielt den Eigentümer (14) und die Bezeichnung des Erwerbstitels.
4. In der vierten und letzten Rubrik endlich waren alle Lasten als Satzposten (15) enthalten.

Darunter fielen die Verpfändungen, Kautionen und Dienstbarkeiten, welche durch die Eintragung in diese Rubrik ihre dingliche Wirkung erlangten. Da das liechtensteinische Grundbuchsrecht keine Satzpostzahlen (16) kannte, war für die Rangordnung der Belastungen die räumliche Reihenfolge der Einträge im Hauptbuch massgebend (§§ 15 u. 16 GP). Im Laufe der Zeit mussten die liechtensteinischen Behörden aber zur besseren Uebersicht und Sicherheit der Rangordnung ebenfalls Satzpostzahlen anwenden. Diese arabischen Zahlen wurden aber, weil eine eigene Kolumne fehlte, unmittelbar vor den Eintrag in der zweiten Kolumne gesetzt. Eine abgeleitete Satzpost musste mit "ad" und der Zahl, auf welche sie sich bezog, gekennzeichnet werden. Hafteten auf einem Grundstück keine Schuldigkeiten und Lasten, so konnten die betreffenden Rubriken auch ganz fehlen.

Da sich die Anzahl der Hauptbuchblätter nach dem Umfang der Eintragungen richtete, konnten die Rubriken im Verhältnis ihrer Ausdehnung auf die ganze Einlage

12) Im Besitzstandsregister war blattweise der gesamte im Gemeindebezirk gelegene Grundbesitz jedes Steuerpflichtigen zusammengestellt. Allfällige Besitzveränderungen mussten in ein Evidenzhaltungsbuch eingetragen werden (Schädler JBL 1 S. 122).
13) Schädler JBL 1 S. 122; LGBl. 1866 Nr. 1 § 21
14) Im Hauptbuch war diese Rubrik allerdings - entsprechend dem Grundbuchspatent - mit "Besitzer" überschrieben. Der Ausdruck "Besitzer", der auch in den österreichischen Grundbuchsrechten verwendet wurde, entsprach begrifflich dem Eigentümer des heutigen Rechts (Aussez S. 44 u. 382).
15) Satzpost wurde in Oesterreich der Eintrag einer Last oder Verpflichtung im Grundbuch genannt (Schopf I. S. 77; Aussez S. 35, 60 f. u. 397).
16) In Oesterreich erhielt jede Satzpost in einer ersten Kolumne eine fortlaufende oder beziehungsweise Zahl, je nachdem die Satzpost eine ursprüngliche oder abgeleitete war (Aussez S. 397).

verteilt werden. Auf diese Weise konnte im Hauptbuch zwar Raum gespart werden, es bestand aber die Gefahr, dass dadurch die eine oder andere Rubrik bald ausgefüllt war. Um die Eintragungen trotzdem fortführen zu können, musste am Ende des Hauptbuches eine den Einlagen entsprechende Anzahl von Blättern leer gelassen werden. Auf diesen Ersatzblättern wurden die Eintragungen mit gegenseitigen Verweisungen fortgesetzt. Das Hauptbuch musste - einschliesslich der leeren Blätter - durchgehend numeriert sein, damit diese Hinweise genügend konkretisiert und das Einschieben und Herausreissen von Blättern kontrolliert und verhindert werden konnten (17).

II. Das Urkundenbuch

Das Urkundenbuch diente als Archiv des Hauptbuches zur Aufbewahrung der darin erwähnten Urkunden, auf die sich das Eigentum, die Vormerkung (18) oder Löschung der Lasten und Haftungen gründeten (§§ 2 u. 36 GP). Alle Urkunden, Gesuche und richterlichen Bescheide mussten zu diesem Zweck dem ganzen Inhalt nach abgeschrieben (ingrossiert) werden (19). Diese Abschriften wurden in der Reihenfolge, in der sie vorkamen, numeriert und zu Urkundenbüchern zusammengebunden (§ 36 GP; SR 57 SchlT). War ein Buch voll, so wurden weitere angelegt und mit fortlaufenden Zahlen versehen. Das Urkundenbuch wurde mit Band und Seite in der ersten Kolumne des Hauptbuchblattes folgendermassen zitiert: U.B. 28 Fol. 135.

17) Aussez S. 376 f.
18) "Vormerkung" war im 18. Jahrhundert der allgemeine Ausdruck für alle Arten von Eintragungen (Hedemann S. 286). Obwohl das ABGB (§ 431) dafür den Begriff "Einverleibung oder Intabulation" einführte und die "Vormerkung" nur noch der vorläufigen bedingten Eintragung (Pränotation) vorbehielt, führte das liechtensteinische Grundbuchspatent diese Differenzierung formell nicht durch. Es verwendete den Ausdruck "Vormerkung" für Intabulation und den Ausdruck "einstweilige Voranmerkung" für Pränotation.
19) Aussez S. 387 f.; Klepsch S. 153

Obwohl die Urkundenbücher das Archiv der Hauptbücher waren, gehörten sie gemäss einem Dekret (20) nicht zu den öffentlichen Büchern. Auch das ABGB zählt zu den öffentlichen Büchern immer nur die Hauptbücher. Weil nur die Eintragungen in die Hauptbücher dingliche Wirkung erzeugten, nahmen die Urkundenbücher am Publizitätsprinzip des Grundbuches nicht teil. Unrichtigkeit des Urkundenbuches konnte deshalb demjenigen, der im Vertrauen auf die öffentlichen Bücher (Hauptbücher) gehandelt hatte, zu keinem Nachteil gereichen (21).

III. Die Hilfsregister

Das Grundbuchspatent verpflichtete das Grundbuchamt nicht, für die einlaufenden Schriftstücke ein eigenes Tagebuch oder Einreichungsprotokoll als Hilfsregister und Bestandteil des Grundbuches anzulegen und zu führen (22). Die richtige Reihenfolge der Grundbucheinträge konnte nur durch das Einreichungsprotokoll des Gerichtes ermittelt werden, in welches alle Eingaben der Parteien mit Datum und Numerierung geschrieben wurden (23). Um das Vertrauen auf das Grundbuch zu begründen und den Kredit aufrecht zu erhalten (24), verlangte das Gesetz aber, dass jede Eintragung unmittelbar nach der Anmeldung vorgenommen werden müsse (§ 20 GP). Weder diese Regelung, noch das Einreichungsprotokoll, welches an der Oeffentlichkeit des Grundbuches (§ 39 GP) nicht teilnahm, ermöglichten aber eine genaue Einsicht in den jeweiligen Grundbuchstand. Auch genügte das vorgeschriebene Verfahren zur Festsetzung der Priorität nur solange, als die Grundbuchbehörden die Gesuche unverzüglich erledigen konnten. Sobald aber die Rangordnung der einzutragenden dinglichen Rechte infolge der zunehmenden Grundbuchsge-

20) Hofdekret vom 4. Juni 1819 Nro. 1567
21) Aussez S. 387 f.
22) Eigene Tagebücher und Einreichungsprotokolle waren auch in den österreichischen Gesetzen nicht vorgesehen, obwohl ihr Fehlen eine Lücke in der Oeffentlichkeit des Grundbuches bedeutete (Aussez S. 182, 337 u. 390).
23) Aussez S. 162 ff. u. 180 ff.; Klepsch S. 103 ff. u. 117
24) Aussez S. 180

schäfte immer schwerer bestimmt werden konnte, sah man sich gezwungen, ein Tagebuch anzulegen (25), welches als Bestandteil des Grundbuches eine Lücke in dessen Oeffentlichkeit schloss (26). Wie aus SR 58 SchlT geschlossen werden kann, wurde dieses Tagebuch nicht vom Grundbuchamt, sondern vom Oberamt und später vom Landgericht als Grundbuchgericht nach speziellen Formularen geführt. Ein Eigentümerregister wurde zur besseren Uebersicht (27) ebenfalls angelegt (SR 59 SchlT), obwohl ein solches im Grundbuchspatent nicht vorgeschrieben war. Als Grundlage konnte das Besitzstandsregister herangezogen werden, das gemäss Steuergesetz von 1865 (28) für jede Gemeinde zu führen war und den gesamten im Gemeindebezirk gelegenen Grundbesitz jedes Steuerpflichtigen blattweise nach Parzellen zusammengestellt enthalten musste.

§ 6 Die Grundbuchbehörden und ihre Verantwortlichkeit

I. Gemäss Dienstinstruktion von 1808

Mit der Dienstinstruktion vom 7. Oktober 1808 wurde die gesamte Verwaltung des Staates dem Oberamt in Vaduz übertragen (1). Das Oberamt war die dem Fürsten verantwortliche Regierung Liechtensteins und auch die Gerichtsbehörde erster Instanz. Es gab bis zum Jahre 1871 keine Gewaltentrennung und die fürstliche Privatverwaltung war mit der Landesverwaltung verschmolzen (2). Dem Oberamt gehörten an: der Landvogt als Vorsteher, der Rentmeister als Beisitzer und ein beeidigter Gerichtsaktuar (DI 11.). Seit dem 1. Januar 1809 führten sie gemeinsam

25) Im Laufe der Zeit wurden auch in Oesterreich - vor allem für grössere Tabularämter - Tagebücher immer notwendiger, um die Ordnung und Uebersicht in den Tabularerledigungen bewahren zu können (Aussez S. 390 ff.).
26) Aussez S. 182 u. 337
27) Aussez S. 388
28) LGBl. 1866 Nr. 1 § 21
1) In der Maur, Rezeption S. 757
2) Malin JBL 53 S. 55; Geiger JBL 70 S. 80

die Oberamtskanzlei (DI 14.) und hielten zur Erledigung der Geschäfte wöchentlich Sitzungen ab (3).

Die Beamten wurden vom Fürsten ernannt und waren zum grössten Teil Oesterreicher, da keine Inländer zur Verfügung standen, die durch Ausbildung zu den Aemtern befähigt gewesen wären (4). Trotzdem verlangte das Volk im Revolutionsjahr 1848 die Besetzung der Beamtenstellen durch Liechtensteiner und eine Vereinfachung der Landesverwaltung (5). Das Volk drohte den fürstlichen ausländischen Beamten und schreckte auch vor Ausfällen nicht zurück (6). Nachdem es sich aber durch Aufstellen von Sicherheitsausschüssen zur Ordnung bekannt und damit die faktische Macht im Lande übernommen hatte, kehrte einigermassen Ruhe ein (7).

Obwohl die Entlassung einiger Beamten erzwungen wurde und der Fürst verschiedene Zugeständnisse machte, änderte sich in der Verwaltung grundsätzlich nichts (8). Der Landvogt wurde allerdings in "Landesverweser" und das Oberamt in "Regierungsamt" umbenannt (9). Bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts war der Gerichtsaktuar zugleich Grundbuchführer (10). Diese Aemterkumulation führte aber zu einer Arbeitsüberlastung des Grundbuchamtes (11), sodass zwei Amtsstellen geschaffen werden mussten. Trotz dieser Neuerung besass Liechtenstein im Jahre 1848 nur fünf Beamte, die alle Zweige der Staatsverwaltung zu bestreiten hatten (12).

Das Grundbuchinstitut war als ein Zweig der Justizgeschäfte ausser Streitsachen dem Oberamt als unterster Gerichtsbehörde anvertraut. Während das vollzählige

3) Tschugmell JBL 47 S. 51
4) Geiger JBL 70 S. 63 f.
5) Geiger JBL 70 S. 74 u. 80
6) Geiger JBL 70 S. 74 ff.
7) Geiger JBL 70 S. 79
8) Geiger JBL 70 S. 83
9) Geiger JBL 70 S. 72
10) Tschugmell JBL 47 S. 71 u. 103
11) Das Oberamt hatte 1200 Häuser und 18500 Güterparzellen grundbuchlich zu verwalten (Quaderer JBL 69 S. 179 Anm. 28).
12) Geiger JBL 70 S. 63 f.

Oberamt als Grundbuchgericht und übergeordnete Behörde in Grundbuchsachen zu entscheiden und die Führung zu beaufsichtigen hatte, war das Grundbuchamt, das nur aus dem Grundbuchführer bestand, als untergeordnete Behörde nur vollziehendes Organ (13). Die Führung des Grundbuches oblag einem Grundbuchführer, der nur im Auftrag oder mit Ermächtigung des Gerichtes handeln konnte (14). Die fürstliche Hofkanzlei in Wien übte als zweite und Rekursinstanz die Aufsicht über die Grundbuchbehörden in Vaduz aus und behandelte die gegen sie gerichteten Beschwerden (§ 38 GP). Die Verordnung vom 6. Februar 1818 bestimmte das Oberlandesgericht für Tirol und Vorarlberg in Innsbruck (15) als dritte und letzte Instanz in Zivil- und Strafsachen für das Fürstentum Liechtenstein (16).
Landvogt Schuppler vereidigte am 23. Dezember 1808 Peter Zelinka als ersten Grundbuchführer (17). In seinem Handgelübte musste der Beamte versprechen, dass er dem übertragenen Amte treu, fleissig und redlich dienen, aber nie eigenmächtig, sondern nur mit amtlicher Bewilligung handeln werde. Bei Amtskontrollen hatte er sich nach den Vorschriften der fürstlichen Hofkanzlei in Wien zu richten und war zur Verschwiegenheit über amtliche Beratungen verpflichtet. Ausserdem musste Zelinka schwören, dass er bei Amtsuntersuchungen und Verhandlungen den Sinn der Vorträge so aufnehmen werde, wie sie ihm angegeben werden und dass er sich wie ein gut gesitteter Mensch betragen werde. Die Amtsdauer des Grundbuchführers war unbeschränkt, Vorschriften über Fähigkeitserfordernisse gab es nicht und eine Kaution war nicht vorgesehen. Wie alle Amtsstellen wurde der Grundbuchführer aus den landschäftlichen Gefällen bezahlt, die vor allem in Taxgeldern, Stempel- und Taferngebühren bestanden. Die Besoldung war lange Zeit gering (18). Der Grundbuchführer erhielt 300 Gulden pro Jahr und zusätzlich Natu-

13) Aussez S. 63 f. u. 389; Schopf I S. 154 ff.
14) Schopf I S. 159; Aussez S. 389
15) Schon durch die kaiserliche Entschliessung vom 9. Dez. 1817 war das Appellationsgericht in Innsbruck als oberste Instanz für die Rechtsangelegenheiten des Fürstentums konstituiert worden (Schädler JBL 3 S. 49 Anm. 1; In der Maur, Rezeption S. 760).
16) Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 27
17) Der Wortlaut des Eides ist in JBL 47 S. 103 abgedruckt.
18) Schädler JBL 19 S. 19 f.

ralleistungen, solange er gleichzeitig Amtsschreiber war (19).
Die Grundbuchbehörde, die aus dem Oberamt (20) als entscheidendem und dem Grundbuchamt als vollziehendem Organ bestand, war verpflichtet, die gesetzlichen Vorschriften genau und gewissenhaft zu befolgen. Für die in ihrem Kompetenzbereich liegenden Entscheidungen und Amtshandlungen (21) waren die Beamten der fürstlichen Hofkanzlei in Wien verantwortlich (22).
Wer sich durch eine Amtshandlung der Grundbuchbehörde in seinem Recht verletzt glaubte, konnte der als Dienstaufsichtsbehörde amtierenden Hofkanzlei eine Beschwerde einreichen, wenn es sich um eine unordentliche Eintragung oder ungebührliche Löschung (23) handelte. War die Beschwerde begründet, so hatte die Hofkanzlei billige Abhilfe zu verschaffen und bei offensichtlicher Nachlässigkeit oder Schuld sogar mit Ahndung und Strafe vorzugehen (§ 38 GP). Die Strafe richtete sich nach dem Verschulden des Beamten und konnte sowohl disziplinarisch wie kriminell (Straf.G.B. § 85) sein. Ausserdem musste jeder Beamte Schadenersatz leisten, durch dessen Handlung oder Entscheidung eine Partei ihr Recht und ihre Forderung ganz oder teilweise verloren hatte (24).
Eine den § 38 GP ergänzende Vorschrift enthielt ABGB 1341: "Gegen das Verschulden eines Richters beschwert man sich bei der höheren Behörde. Diese untersucht und beurteilt die Beschwerde von Amts wegen." Die subsidiäre Haftung von ABGB 1341 war auch in Tabularsachen auf Richter und Grundbuchführer anwendbar. Dieses mit "Syndikatsbeschwerde" bezeichnete Rechtsmittel war aber nur zulässig, wenn die geschädigte Partei nicht auf andere Art Schadenersatz erlangen

19) Tschugmell JBL 47 S. 53 Anm. 2
20) Seit 1862 übernahm das Landgericht die Aufgaben des Oberamtes in Grundbuchsangelegenheiten.
21) Schopf I. S. 156 f.
22) Schopf I. S. 160 u. II. S. 32; Tschugmell JBL 47 S. 103
23) Die gesetzwidrigen Handlungen waren in § 38 GP nicht ausführlich und abschliessend aufgezählt. Es fielen darunter alle Uebertretungen und Amtspflichtverletzungen (Schopf I. S. 151 f. u. II. S. 32 f.).
24) Schopf I. S. 152 u. II. S. 33

konnte (25).

II. Gemäss Amtsinstruktion von 1862

Am 26. September 1862 erliess der Fürst zugleich mit einer neuen Verfassung eine Amtsinstruktion für die Staatsbehörden, die den Aufbau und Wirkungskreis der Regierung und der Gerichte regelte (26). Mit dieser Verordnung wurde ein Landgericht als unterste landesfürstliche Behörde eingeführt, das die Grundbuchgeschäfte zu besorgen hatte (AI §§ 1 u. 31). Die Leitung der Geschäftsführung oblag einem Landrichter, der auch für die gesamte Geschäftsführung verantwortlich war (AI § 2). Der Landrichter übte über das ihm unterstehende Amtspersonal die Disziplinargewalt aus (AI § 3). Jeder Beamte - also auch der Grundbuchführer - musste die vom Amtsvorsteher zugewiesenen Amtsgeschäfte ausführen und war für seine Amtshandlungen verantwortlich, sofern er nicht im Auftrage seiner unmittelbaren Vorgesetzten handelte (AI § 4).

Für das Amt des Landrichters waren die absolvierten juridisch-politischen Studien, sowie die in Oesterreich mit gutem Erfolg bestandenen praktischen Staats- und Richteramtsprüfungen erforderlich (AI § 6; AGO § 430 ff.). Das Landgericht entschied sowohl über Grundbuchsgeschäfte als auch über Bauangelegenheiten und es genehmigte Grundzerstückelungen (AI §§ 5 u. 16). Bei der Verrechnung der Stempelgebühren, sowie bei der Bemessung und Erhebung der Taxen von Rechtsgeschäften, Urkunden, Schriften und Amtshandlungen hatte sich das Landgericht nach den bestehenden Vorschriften und den Weisungen der Regierung zu richten (AI § 34). Der Landesverweser als Chef der Regierung überwachte den gesetzmässigen und ununterbrochenen Geschäftsgang des Landgerichtes in administrativer, judizieller und strafgerichtlicher Hinsicht und war für den Zustand der Geschäftsführung auch verantwortlich (AI §§ 90 u. 49). Er beeidigte die neu ernannten Beamten und Bediensteten des Landgerichtes (AI § 45). Der Landesfürst entliess und bestrafte die

25) Aussez S. 202 f.
26) Geiger JBL 70 S. 296 Anm. 31

öffentlichen Beamten auf Grund eines Berichtes der Regierung, der ihm über die Hofkanzlei zugestellt wurde (AI § 93). Die Regierung, die aus dem Landesverweser, zwei Landräten und einem Sekretär bestand, beurteilte als zweite Instanz alle Entscheidungen, die das Landgericht oder ein ihm unterstelltes Amt getroffen hatte (AI §§ 36 u. 53). Die Regierung hatte die untergeordneten Aemter und Organe zu belehren und zurechtzuweisen und in der Handhabung der Gesetze und Anordnungen zu unterstützen (AI § 59). Ausserdem war sie zuständig, wenn Grenzzeichen entfernt oder versetzt wurden (AI § 57).

Die fürstliche Hofkanzlei in Wien war Rekursinstanz über Entscheidungen der Landesregierung in Administrativ- und Finanzangelegenheiten und zugleich Appellationsgericht über die gerichtlichen Urteile und Bescheide des Landgerichtes. Als Appellationsgericht entschied die Hofkanzlei auch über Kompetenzkonflikte zwischen den Administrativ- und Justizbehörden (AI § 91).

Den obersten Gerichtshof für das Fürstentum Liechtenstein bildete das Oberlandesgericht in Innsbruck gemäss dem Abkommen von 1818 mit der kaiserlich österreichischen Regierung (AI § 92). Dieses Uebereinkommen wurde am 19. Januar 1884 durch den Staatsvertrag bezüglich der Justizverwaltung im Fürstentum Liechtenstein bestätigt (27).

Obwohl die Verfassung von 1862 in § 34 den Grundsatz der Unabhängigkeit der Gerichte von der Regierung aussprach, traf dies uneingeschränkt nur für den obersten Gerichtshof in Innsbruck zu (28). Die Hofkanzlei in Wien verwirklichte diesen Grundsatz nur bedingt, weil ihre Beamten als Diener des Fürsten von diesem beliebig ernannt und entlassen werden konnten. Beim Landgericht in Vaduz bestand sogar eine Verbindung von Rechtssprechung und Verwaltung, indem ihm neben der Justizpflege umfangreiche Aufgaben in der politischen und finanziellen Verwaltung zugewiesen wurden (AI §§ 1 u. 7 - 34). Andererseits stand dem Landesverweser als Regierungschef ein Aufsichtsrecht über die Rechtssprechung zu (AI § 49).

27) LGBl. 1884 Nr. 8
28) Geiger JBL 70 S. 299

III. Nach der Trennung der Justizpflege von der Administration im Jahre 1871

Um die Rechtspflege besser (29) von der Verwaltung zu trennen, wurde die Amtsinstruktion im Jahre 1871 durch eine neue ersetzt (30). Gemäss dieser Verordnung musste das Landgericht die ihm bisher zugewiesenen politischen Amtsgeschäfte der Regierung überlassen und war nur noch für die Zivilrechtspflege in und ausser Streitsachen, das Grundbuchwesen und die Strafgerichtsbarkeit in erster Instanz zuständig. In Bezug auf das Grundbuch erstreckte sich der Wirkungskreis des Landgerichtes auf die Grundbuchführung, die Bestiftungsangelegenheiten (31), die Evidenzhaltung des Katasters und die Bemessung der Taxen von Rechtsgeschäften (32).

Der Landesverweser überwachte auch weiterhin den gesetzmässigen und ununterbrochenen Geschäftsgang des Landgerichtes (33). Er wies dem Landgericht das Dienstpersonal zu und bestimmte die Art der Verwendung (34). Das Landgericht, dem der Grundbuchführer und das erforderliche Hilfspersonal unterstellt waren, blieb die Gerichtsbehörde erster Instanz und auch in Bezug auf den Instanzentzug trat keine wesentliche Aenderung ein (35). Die fürstliche Hofkanzlei in Wien, die als zweite Instanz Appellationsgericht in allen Justizangelegenheiten war, entschied endgültig in allen Fällen der Berufung wider Verfügungen des Landgerichtes, welche die Bestiftung, das Bodenwertkataster oder die Taxbemessung von Rechtsgeschäften betraf (36).

29) Wegen der konstitutionellen Staatsform konnte das Prinzip der Gewaltentrennung nicht in aller Konsequenz durchgeführt werden, weil der Fürst sowohl bei der Exekutive als auch bei der Gesetzgebung massgeblich beteiligt war und zudem durch sein Verordnungsrecht selber Recht setzen konnte (Geiger JBL 70 S. 300).
30) Fürstliche Verordnung über die Trennung der Justizpflege von der Administration vom 30. Mai 1871, LGBl. 1871 Nr. 1.
31) Vor allem die Erteilung der Grundtrennungsbewilligungen
32) LGBl. 1871/1 41.
33) LGBl. 1871/1 10.
34) LGBl. 1871/1 7.
35) LGBl. 1871/1 34., 35. u. 46.
36) LGBl. 1871/1 42.

Das Landgericht hatte am Ende jeden Jahres einen Geschäftsausweis über die Amtshandlungen des Grundbuches dem Appellationsgericht vorzulegen. Die Beamten, denen die Geschäftsstücke zur Erledigung zugewiesen waren, mussten beigezogen werden (37). Die Geschäftsführung des Grundbuchamtes leitete wie bisher der Landrichter, der dafür auch verantwortlich war. Er musste nach den Bestimmungen der österreichischen Gesetzgebung (38) zur Ausübung des Richteramtes befähigt sein und wurde vom Vorsitzenden des Appellationsgerichtes beeidigt (39). Im Falle dauernder Verhinderung war für den Landrichter der im Range nächststehende "Conceptsbeamte" als Stellvertreter vorgesehen oder das Appellationsgericht sorgte für einen Ersatz (40).

Seit der Neuordnung der Verwaltung zu Beginn des 19. Jahrhunderts passten sich die liechtensteinische Rechtspflege und Verwaltung weitgehend (41) den österreichischen Institutionen an (42). So übernahm Liechtenstein, nachdem es schon 1812 die Allgemeine Gerichtsordnung von 1781 rezipiert hatte, noch im Jahre 1912 (43) die österreichische Zivilprozessordnung und Jurisdiktionsnorm von 1895 und die österreichische Strafprozessordnung von 1873 (44). Mit der Verfassung von 1921 (45), die viele schweizerische Rechtsgedanken übernommen hatte, löste sich Liechtenstein aber vor allem aussenpolitisch und wirtschaftlich von Oesterreich und wandte sich der Schweiz zu (46). Das wirkte sich auch im Rechtsleben aus (47).

37) LGBl. 1871/1 40.
38) Allgemeine Gerichtsordnung von 1781 § 430 ff.
39) LGBl. 1871/1 35.
40) LGBl. 1871/1 36.
41) Die Verfassung von 1862 war grösstenteils den in den österreichischen Königreichen und Ländern geltenden Verfassungen nachgebildet (Beck W. S. 22 Anm. 1).
42) Schädler JBL 3 S. 49; Malin JBL 53 S. 58; Pappermann S. 36
43) LGBl. 1912 Nr. 9
44) Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 29
45) LGBl. 1921 Nr. 15
46) Pappermann S. 40 f.
47) Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 30

Auf Grund der Artikel 2, 87, 99 - 103 und 107 ff. der neuen Verfassung erliess Liechtenstein am 7. April 1922 ein Gerichtsorganisationsgesetz (48).
Dieses Gesetz führte an Stelle des Oberlandesgerichtes Innsbruck den Liechtensteinischen Obersten Gerichtshof ein und übertrug der fürstlichen Regierung und dem ebenfalls neu eingeführten Obergericht die Kompetenzen der Hofkanzlei bzw. des Landesverwesers im zivil- und strafrechtlichen Verfahren. Neben den §§ 1 - 7 und 13 - 22 des Gesetzes über die Ausübung der Gerichtsbarkeit und die Zuständigkeit der Gerichte in bürgerlichen Rechtssachen (49) wurden auch alle Bestimmungen aufgehoben, nach welchen ein Richter oder Staatsanwalt oder sonst ein gerichtliches Organ nach den Vorschriften der österreichischen Gesetzgebung zum Richteramt befähigt sein musste. Liechtenstein machte sich damit in Bezug auf die Gerichtsorganisation und Verwaltung selbständig. Die Vorschriften über die Führung des Grundbuches (50) und die Haftung des Staates und der Beamten (51) finden sich im liechtensteinischen Sachenrecht von 1923, das aus dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch übernommen wurde.

48) LGBl. 1922 Nr. 16
49) LGBl. 1912 Nr. 9 (Jurisdiktionsnorm)
50) LGBl. 1923 Nr. 4 Art. 31 SchlT u. Art. 547 ff.
51) LGBl. 1923 Nr. 4 Art. 552 u. 553, welche durch das Gesetz über die Amtshaftung vom 22. Sept. 1966 ersetzt wurden.

Drittes Kapitel

GRUNDZUEGE DES GRUNDBUCHINSTITUTES

§ 7 Der Zweck des Grundbuches

Da die dinglichen Rechte als absolute jeder Person gegenüber gelten, müssen sie in einer ganz bestimmten augenfälligen Form zutage treten. Für bewegliche Sachen erfüllt der Besitz diese Aufgabe, für unbewegliche der Grundbucheintrag, der daher auch Buch- oder Tabularbesitz genannt wird. Diese äussere Erscheinungsform nennt man Publizität oder Oeffentlichkeit der Rechtsverhältnisse.
Da das Grundbuch aber nicht nur äussere Erscheinungsform, sondern auf Grund des Eintragungsprinzips in der Regel auch Grundlage für die Entstehung dinglicher Rechte an unbeweglichen Sachen ist, gewährt es eine grösstmögliche Rechtssicherheit im Grundstückverkehr (1). Um diese Rechtssicherheit dem einzelnen Bürger auch in der Praxis gewährleisten zu können, musste das Grundbuch aber für jedermann zugänglich sein.

1) Tuor S. 424 f. u. 452 f.

§ 8 Die formelle Oeffentlichkeit des Grundbuches

Die öffentliche Zugänglichkeit der Grundbücher gründet sich auf das Prinzip der Publizität im formellen Sinn, das besagt, dass der Inhalt der Bücher unter gewissen Voraussetzungen jedermann zur Einsicht offen steht. Diese Publizität der Bücher als äusserliche und untergeordnete Einrichtung muss aber klar unterschieden werden vom materiellen Publizitätsprinzip, welches die öffentliche Glaubhaftigkeit der Grundbücher erst ermöglichte (1).

1. Freie Einsicht in die öffentlichen Bücher

Das Gesetz begründete die freie Einsicht in die öffentlichen Bücher durch die Bestimmung, dass das Grundbuch während des ganzen Jahres offen zu halten sei (§ 39 GP) (2). Jedermann durfte die Haupt- und Urkundenbücher in Gegenwart eines Grundbuchbeamten (3) unentgeltlich einsehen, sofern er sich über eine Anteilnehmung rechtfertigen (4) konnte (§ 39 GP). Diese oft schwer zu erbringende Voraussetzung wurde aber durch ABGB 443 derogiert, nach welchem jeder, der die öffentlichen Bücher nicht einsah, für seine Nachlässigkeit selbst verantwortlich war (5). Seit der Einführung des ABGB musste deshalb der Grundbuchbeamte jedem die freie Einsicht unbedingt gestatten (6). Er war auch verpflichtet, über den Sachverhalt im Grundbuch Auskunft zu geben und haftete für jeden Schaden, der dem Fragenden durch eine unwahre Angabe entstanden war (7).

1) Exner, Pfandrecht S. 3 f.
2) Schopf I. S. 68
3) Der Beamte musste immer anwesend sein, weil er darüber zu wachen hatte, dass an den Büchern nichts verändert oder beschädigt wurde (Aussez S. 412; Klepsch S. 157).
4) Nur das oberösterreichische und liechtensteinische Grundbuchgesetz kannten diese Beschränkung (Aussez S. 412; Schopf I. S. 68).
5) Aussez S. 412; Schopf I. S. 10
6) Schopf I. S. 68
7) Schopf II. S. 165

II. Grundbuchsauszüge und Abschriften aus den Urkundenbüchern

Auf Verlangen (8) musste das Grundbuchamt auch ohne Bewilligung des Gerichtes einen Grundbuchsauszug ausstellen (§ 39 GP) (9). Grundbuchsauszüge, deren Ausfertigung dem Grundbuchführer oblag, sind Abschriften des Hauptbuches, welche den Eigentums- und Lastenstand eines Grundstückes, wie er sich am Tag der Ausstellung darstellt, amtlich bestätigen. In diesen umfassendsten und als "umständliche" bezeichneten Auszügen mussten nur die Grundstücke im allgemeinen und die gegenwärtigen Eigentümer mit den Erwerbstiteln und den Verweisungen auf die Urkundenbücher angeführt werden. Auch im Lastenstand wurden alle Satzposten, die schon gänzlich gelöscht waren, weggelassen und nur die betreffenden Satzpostzahlen mit dem Wort "gelöscht" ersichtlich gemacht (10). Gelöschte Anmerkungen wurden im Auszug überhaupt nicht erwähnt.
Seltener als umständliche wurden Partikularauszüge und summarische Auszüge verlangt. Partikularauszüge enthielten nur eine bestimmte Satzpost mit allen sich darauf beziehenden abgeleiteten Posten. In summarischen Auszügen wurden zwar alle noch haftenden Schulden angeführt, jedoch nur nach der Summe der sonstigen Verbindlichkeit und ohne die Namen der Gläubiger oder die Titel. Supersätze waren bei ihrer ursprünglichen Satzpost mit wenigen Worten zu erwähnen (11).
Die Auszüge mussten mit besonderer Sorgfalt ausgestellt werden, weil sie als öffentliche Urkunden Beweiskraft für jenen Grundbuchstand besassen, auf den sie sich bezogen. Diese Ausdehnung des Publizitätsprinzipes auf die Auszüge begründete die Verantwortlichkeit der Grundbuchbehörde für jede Unrichtigkeit (12).

8) Der Grundbuchführer konnte nur mündliche, das Gericht dagegen auch schriftliche Gesuche entgegennehmen. Der Richter musste alle bei ihm eingereichten Gesuche prüfen und dem Grundbuchamt die entsprechenden Weisungen erteilen (Aussez S. 408 f.; Schopf II. S. 166 f.).
9) Aussez S. 408 ff.; Klepsch S. 157; Schopf II. S. 166 ff.
10) Aussez S. 409 f.; Klepsch S. 158; Schopf II. S. 166 f.
11) Aussez S. 410; Klepsch S. 157 f.; Schopf II. S. 170 f.
12) Aussez S. 410 f.; Schopf I. S. 152, 157 f.u. 160 und II. S. 32 f. u. 166; Klepsch S. 157

Abschriften aus den Urkundenbüchern konnte das Grundbuchamt - im Gegensatz zu den Grundbuchsauszügen - nur mit Bewilligung des Gerichtes ausfertigen. Die diesbezüglichen Gesuche waren deshalb schriftlich oder protokollarisch an das Oberamt zu stellen, das deren Bewilligung vom rechtlichen Interesse des Ansuchenden abhängig machte (13).
Für Grundbuchsauszüge und Abschriften aus den Urkundenbüchern war eine Taxe zu erheben, die nach der Anzahl der Seiten berechnet wurde (§ 41 GP) (14).

§ 9 Die Objekte des Grundbuches

Allen österreichischen Landtafeln und Grundbüchern lagen dieselben Prinzipien und im wesentlichen auch dasselbe Verfahren zu Grunde. Diese Institute hatten deshalb Sachen derselben Gattung zum Objekte und mit ihnen wurden dieselben Rechte erworben (1). Da sich das liechtensteinische Grundbuchspatent aus den österreichischen Gesetzen entwickelt hatte, galten die grundsätzlichen Vorschriften grösstenteils auch in Liechtenstein.
Zur Verbücherung geeignete Objekte waren nur einzelne individuell bestimmte unbewegliche Güter (2). Dazu zählten jene Güter, die schon an sich unbeweglich sind, wie Grund und Boden, Häuser und andere Gebäude (ABGB 293 - 297) (3). Freistehende Sachen und öffentliche Güter (ABGB 287) konnten dagegen im Grundbuch nicht eingetragen werden (4). Bis zur Vermessung im Jahre 1865 waren die fürstliche Domäne und die dem landschäftlichen Aerar, den Kirchen, Pfründen, Korporationen und Gemeinden angehörenden Grundparzellen im Grundbuch nicht

13) Aussez S. 411 f.
14) Dieser Paragraph wurde durch das Taxgesetz vom 24. Juni 1884, LGBl. 1884 Nr. 5 ersetzt.
1) Aussez S. 12 f.
2) Aussez S. 50
3) Aussez S. 25; Schopf I. S. 61 ff.
4) Aussez S. 27

aufgenommen, weil die liechtensteinische Grundbuchsordnung von 1809 auf sie noch nicht angewendet wurde (5). Ein Gesetz vom 4. August 1868 (6), das die taxfreie Behandlung von Grundbuchshandlungen anlässlich der Landesvermessung regelte, stellte deshalb den allgemeinen Grundsatz auf, dass der gesamte im Fürstentum gelegene Grundbesitz Gegenstand der bestehenden Grundbücher zu bilden habe.
Als Objekte des Grundbuches galten auch gewisse Rechte, die das Gesetz den unbeweglichen Gütern gleichstellte (7). Das waren vor allem die verbücherten Schuldforderungen, zu denen nicht nur die Kapitals- oder Interessenforderungen, sondern alle persönlichen Sachenrechte (8) zählten. Obwohl die verbücherten Schuldforderungen an sich zu den beweglichen Sachen gehörten, wurden sie dennoch insofern als unbewegliche Güter angesehen, als sie selbst wieder zu Objekten des bücherlichen Verkehrs werden konnten (9).

In einer gewissen Beziehung den unbeweglichen Gütern gleichgestellt waren auch die verbücherten Servitutsrechte. Sowohl die Grund-, als auch die persönlichen Servituten konnten nur durch die Eintragung auf das dienende Gut erworben werden. Einen selbständigen Tabularkörper konnten sie aber nie bilden, da sie mit dem dienenden Grundstück untrennbar verbunden waren. Die Grunddienstbarkeiten waren auch mit dem herrschenden Grundstück, die persönlichen Dienstbarkeiten dagegen mit der Person des Berechtigten untrennbar verbunden. Mit dem Eigentum des herrschenden Gutes wurde deshalb auch die auf dem dienenden Gut lastende Grunddienstbarkeit erworben. Ebenso erstreckte sich gemäss ABGB 457 das Pfandrecht, das der Gläubiger auf das herrschende Gut erwirkt hatte, auch auf das Ser-

5) LGBl. 1867 Nr. 4 vom 30. Dez. 1867
6) LGBl. 1868 Nr. 4 vom 21. Aug. 1868
7) Aussez S. 26 u. 31 ff.
8) Mit dem veralteten Ausdruck "persönliche Sachenrechte" wurde im ABGB (859-937) das Schuldrecht bezeichnet und es waren darunter die Vermögenswerte zu verstehen, die jemandem gegen eine Person zustanden (Ehrenreich S. 378).
9) Aussez S. 35 f.; Schopf I. S. 67

vitutsrecht, für welches das dienende Gut haftete (10). Bücherliche Eintragungen waren aber weder auf persönliche, noch auf Grundservituten zulässig. Die Servituten konnten deshalb nicht abgesondert, geteilt oder eigenmächtig (11) auf eine andere Sache oder Person übertragen werden (ABGB 485). Die vom Gesetz ausgesprochene Unveräusserlichkeit schloss auch die Verpfändung einer Servitut aus (12).

Die Fruchtniessung (ABGB 509) und das fruchtgenussmässige Wohnrecht (ABGB 521 II), die beide ebenfalls persönliche Servituten waren, machten aber insoweit eine Ausnahme, als sie ohne Einschränkung ausgeübt werden konnten. Nur die Substanz der fremden Sache musste geschont werden (13). Diese Servituten waren zwar grundsätzlich unübertragbar, aber die Machtbefugnisse des Berechtigten gingen so weit, dass er die Ausübung des Fruchtgenusses an andere übertragen, verpachten und verpfänden konnte (14).

10) Aussez S. 37 f.; Gschnitzer, Sachenrecht S. 141
11) Das heisst: ohne Einverständnis aller Teilnehmer
12) Aussez S. 39
13) Aussez S. 40
14) Ehrenreich S. 252

§ 10 Die Wirkung des Grundbuches

I. Die Erwerbung dinglicher Sachenrechte

Die Wirkung des Grundbuches bestand in der Erwerbung dinglicher Sachenrechte an unbeweglichen Gütern. Das waren Rechte, die ohne Rücksicht auf gewisse Personen gegen jeden Besitzer des betreffenden unbeweglichen Gutes geltend gemacht werden konnten. Das Grundbuch äusserte seine Wirkung aber nur gegenüber dritten Personen. Zwischen den Kontrahenten selbst und deren Erben blieben die Rechtsverhältnisse vor und nach der Eintragung immer dieselben.

Zu den Rechten an unbeweglichen Gütern, die schon ihrer Natur nach dinglich waren, gehörte der Besitz, das Eigentum, das Pfand und die Servitut. Wie sich aus den Begriffen und Grundsätzen des ABGB von 1812 schliessen lässt, waren der Besitz und das Eigentum an unbeweglichen Gütern auch in Tabularsachen zwei ganz verschiedene Dinge. Der Besitz wurde zwar ebenfalls durch das Grundbuch erlangt (ABGB 321), jedoch nie als ein für sich bestehendes selbständiges Recht, sondern immer nur als ein Attribut eines anderen dinglichen Rechtes. Während das Eigentum schon an und für sich ein Recht war und deshalb auch Gegenstand des Verkehrs und der Ersitzung sein konnte, war der Besitz nur ein faktisches Verhältnis, obwohl er in Form der Besitzrechte wichtige Vorteile bot (1).

Unter dem rechtmässigen Besitz in ABGB 321 verstand das Gesetz nicht eine Form oder Art des wirklichen Besitzes nach ABGB 307 und 308, sondern den sogenannten Tabularbesitz, der nur den Zustand des tatsächlichen Eingetragenseins eines Eigentums- oder anderen dinglichen Rechtes im Grundbuch verkörperte und ein persönliches Recht war (2). Da der Tabularbesitz aber kein wirklicher Besitz war, fehlte ihm auch der Besitzesschutz und er konnte weder durch die Eintragung in das Grundbuch übertragen noch ersessen werden (3), obwohl er diesen beiden Er-

1) Aussez S. 42 f.; Klepsch S. 10 f.
2) Ehrenreich S. 165; Krainz S. 459; Klepsch S. 10
3) Krainz S. 459, 478 u. 528

werbungsarten als wesentliches Mittel diente (4). Dagegen erzeugte der Tabularbesitz für die dinglichen Rechte an unbeweglichen Sachen gewisse Wirkungen, welche denen des wirklichen Besitzes ähnlich waren. Deshalb nannte das ABGB dieses Eingetragensein oft auch "rechtmässigen Besitz" (ABGB 321, 441) oder "Besitzrecht" (ABGB 322) (5).

Der im Grundbuch eingetragene Eigentümer war zwar immer auch Besitzer, aber nicht jeder Besitzer musste gleichzeitig Eigentümer sein. Die eingetragenen Pfand- oder Hypothekargläubiger und die Servitutsberechtigten waren ebenso Besitzer wie die eingetragenen Eigentümer und hatten nach ABGB 340, 343, 447, 472 und 1369 auf die ihren Rechtstiteln entsprechenden Besitzrechte gleichen Anspruch (6). Den Besitz von Rechten und körperlichen Sachen erlangte man entweder unmittelbar, wenn man freistehender Rechte und Sachen, oder mittelbar, wenn man eines Rechtes oder einer Sache, die einem andern gehörte, habhaft wurde (ABGB 314).

Das Erbrecht, welches gemäss ABGB 308 auch zu den dinglichen Sachenrechten zählte, konnte kein Objekt des Grundbuches sein, da es nach ABGB 531 der Inbegriff aller Rechte und Verbindlichkeiten des Erblassers war. Als Grundbuchsobjekte eigneten sich dagegen nur einzelne individuell bestimmte unbewegliche Güter (7).

II. Die Erwerbung einiger besonderer dinglicher Rechte

In ABGB 308 wurden nur der Besitz, das Eigentum, das Pfand, die Servitut und das Erbrecht als dingliche Sachenrechte aufgezählt, weil nur diese und keine anderen schon ihrer Natur nach dinglich waren. Das ABGB kannte aber auch Sachenrechte, die zwar an und für sich persönlich waren, aber in dingliche Sachenrechte verwandelt werden konnten (8), wenn sie ins Grundbuch eingetragen wurden. Da-

4) Aussez S. 43
5) Krainz S. 459 f.
6) Aussez S. 43
7) Aussez S. 49 f.
8) Aussez S. 44; Klepsch S. 38; Neuhold S. 111

durch äusserten sie ihre Wirkung gegenüber jedem späteren Eigentümer des Gutes (9). Zu diesen besonderen Sachenrechten gehörten:

1. das Recht des Wiederkaufes (ABGB 1070),
2. das Recht des Vorkaufes (ABGB 1072),
3. das Recht des Bestandnehmers (ABGB 1095) und
4. das Recht des einen Ehegatten auf das unbewegliche Gut des anderen bei Gütergemeinschaft (ABGB 1236).

Diese Rechte mussten, um ihre spezielle dingliche Wirkung zu erlangen, als Last auf jene unbeweglichen Güter eingetragen werden, für die man sie sich vorbehielt. Wurde eines dieser Rechte auf ein anderes unbewegliches Gut eingetragen, so blieb es persönlich und derjenige, zu dessen Gunsten die Eintragung vollzogen wurde, hatte damit nur das dingliche Recht des Pfandes erworben. Die Wirkung entsprach den im folgenden erwähnten anderen persönlichen Sachenrechten (10).

Neben den oben angeführten konnten auch andere persönliche Sachenrechte im Grundbuch eingetragen werden. Das dadurch erworbene dingliche Recht war aber dem Inhalt nach nur ein Pfandrecht und das Vertragsrecht selbst wurde durch die Eintragung nicht in ein dingliches verwandelt. Der Berechtigte konnte deshalb die Erfüllung des Vertrages gegenüber den Rechtsnachfolgern des Gutseigentümers nicht durchsetzen, sondern war nur berechtigt, sich nach den Grundsätzen des Pfandrechtes (ABGB 447 u. 461) aus dem Erlös des zu veräussernden Hypothekargutes zu befriedigen (11).

9) Aussez S. 46 f.; Klepsch S. 38 ff.
10) Aussez S. 48
11) Aussez S. 45

§ 11 Die Erwerbung durch Eintragung in das Grundbuch

I. Das Eintragungsprinzip

Durch den Vertrag wurden nach ABGB 425, 431, 445, 451 und 481 das Eigentum, das Pfand, die Servitut und die besonderen dinglichen Rechte noch nicht erworben. Der Titel allein gab nur ein persönliches Recht auf die Sache. Zum Erwerb des Eigentums und aller dinglichen Rechte überhaupt bedurfte es grundsätzlich der Uebergabe und Uebernahme (ABGB 425), die bei verbücherten unbeweglichen Gütern in der Eintragung in das Grundbuch bestand (1). Den Grundsatz, nach welchem erst durch die Buchung eine Aenderung der Rechtslage eintrat, nannte man das Eintragungsprinzip. Auf Grund dieses Prinzipes äusserte das Grundbuch die negative Rechtskraft, die darin bestand, dass kein dingliches Recht an unbeweglichen Sachen entstehen konnte, solange es nicht eingetragen war (2). Die Eintragung diente deshalb nicht nur zum Beweis der erfolgten Erwerbung, sondern war die Erwerbsart selbst (3). Ebenso konnten dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen nur durch Löschung im Grundbuch vertraglich aufgehoben werden (ABGB 444 u. 445).
ABGB 425 deutete durch den Beisatz "ausser den vom Gesetz bestimmten Fällen" an, dass es auch Ausnahmen vom Eintragungsprinzip gab. Dazu zählten neben der Zwangsversteigerung, Enteignung und Aneignung vor allem die ausserbücherliche Ersitzung (ABGB 1500) und der Erbgang (ABGB 533), durch welche dingliche Rechte auch ohne Verbücherung erworben werden konnten (4). Die einschlägigen Vorschriften bezeichneten deshalb den geeigneten Titel und die Art der rechtlichen

1) Aussez S. 50 f.
2) Hedemann S. 3
3) Aussez S. 51; Exner, Publizitätsprinzip S. 5
4) Diese Theorie konnte sich als herrschende Meinung in Oesterreich aber erst im Laufe des 19. Jahrhunderts ganz durchsetzen (Hedemann S. 300 f.).

Uebergabe in der Regel (5) selber (6). Einige gesetzliche (7) Pfandrechte bedurften der Eintragung ebenfalls nicht, sondern waren mit den Tatsachen, die sie begründeten, unabhängig vom Willen der Parteien vorhanden. Im Gegensatz zu den sogenannten richterlichen Pfandrechten waren sie aber Privilegien, die mehr dem öffentlichen als dem Privatrecht angehörten (8). Diese Ausnahmen schwächten das Eintragungs- und dadurch mittelbar das Publizitätsprinzip (9), indem sie dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen auch ohne Eintragung entstehen liessen. Das ausserbücherlich entstandene dingliche Recht machte aber die bücherliche Eintragung nicht überflüssig. Der Eigentümer bedurfte der Eintragung, um über das erworbene Recht bücherlich verfügen und sich gegen gutgläubige Dritte schützen zu können. Die Einverleibung verschaffte ihm den sogenannten Tabularbesitz (10).

II. Das Publizitätsprinzip

Auf Grund des materiellen Publizitätsprinzipes (11) äusserte das Grundbuch neben der negativen auch die positive Rechtskraft, welche besagte, dass jede Eintragung im Grundbuch auch tatsächlich zugunsten des gutgläubigen Dritten die beabsichtigte Wirkung erzeuge. Das Grundbuch konnte zwar unrichtig oder unvollständig sein, indem darin Rechte eingetragen waren, die nie entstanden oder bereits wieder erloschen waren oder indem wirklich bestehende Rechte nicht eingetragen

5) Nur für das Erbrecht als wichtigster Ausnahme erwähnte das ABGB die Erwerbungsart nicht, während es die Titel genau anführte (ABGB 533).
6) Aussez S. 49 f.
7) Diese Pfandrechte dürfen nicht mit den richterlichen Pfandrechten verwechselt werden, die ebenfalls gesetzliche genannt wurden, weil sie sich nicht auf einen Vertrag, sondern auf eine gesetzliche Bestimmung gründeten.
8) Aussez S. 53 ff.; Klepsch S. 25 f.
9) Hedemann S. 289 u. 301
10) Krainz S. 620
11) Das materielle Publizitätsprinzip wurde auch Prinzip des öffentlichen Glaubens oder Gutglaubensschutz genannt. Literatur: Aussez S. 52 f.; Schopf I. S. 10 u. 68 f.; Randa S. 443 f.; Haan S. 72 ff.; Exner, Publizitätsprinzip S. 3 ff.; Exner, Hypothekenrecht S. 69 ff.; Neuhold S. 8; Krainz S. 523

waren (12). Jeder gutgläubige Dritte (13) konnte sich aber auf das, was im Grundbuch stand, verlassen und es durfte ihm nicht entgegengehalten werden, das Grundbuch sei falsch (14). Das bedeutete, dass das materielle Publizitätsprinzip in positiver wie in negativer Hinsicht wirkte: Positiv bestimmte es, dass für den gutgläubigen Dritten alles im Grundbuch Eingetragene als wahr galt und negativ, dass alles nicht Eingetragene für den gutgläubigen Dritten nicht vorhanden war (15). Der Gutgläubige konnte deshalb grundsätzlich auf die Richtigkeit und Vollständigkeit des Grundbuches vertrauen (16). In ABGB 440, 443, 445, 469 und 1500 war das Publizitätsprinzip gesetzlich geregelt (17).

Während das Eintragungsprinzip im ABGB von 1812 sehr konsequent (18) durchgeführt war, zeigte sich im Laufe der Jahrzehnte, dass das Prinzip der positiven Rechtskraft darin nur einen verkümmerten Ausdruck gefunden hatte. Das Publizitätsprinzip galt nämlich nur für die Fälle der später eintretenden Unrichtigkeit des Grundbuches, nicht aber auch für jene der ursprünglichen d.h. von Anfang an gegebenen Unrichtigkeit (19). Der gutgläubige Dritte erwarb das im Vertrauen auf das Grundbuch erlangte bücherliche Recht nur dann sofort unanfechtbar, wenn das formell und materiell gültige verbücherte Recht durch nachträgliche aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Tatsachen geändert oder aufgehoben wurde (20). Man musste deshalb unterscheiden zwischen dem Vertrauen auf die Richtigkeit oder Gültigkeit und dem Vertrauen auf die Vollständigkeit der Eintragungen.

12) Krainz S. 523
13) Der Grundsatz, dass das Publizitätsprinzip nur das redliche Vertrauen schützt, war im Gesetz nicht allgemein ausgesprochen, kam aber in vielen Einzelbestimmungen vor: ABGB 468, 527, 1443, 1500 usw. (Exner, Hypothekenrecht S. 107 Anm. 2).
14) Hedemann S. 4
15) Krainz S. 523 f.; Exner, Publizitätsprinzip S. 4 f.
16) Ehrenreich S. 218
17) Aussez S. 52; Krainz S. 524
18) Indem das Gesetz auch die Ausnahmefälle (z.B. Erbgang, Ersitzung) anerkannte und genau bezeichnete.
19) Hedemann S. 302 f. u. 306 f.
20) Randa S. 443

Das ABGB schützte ohne Einschränkung das Vertrauen auf die Vollständigkeit des Grundbuches, indem fehlende Eintragungen zum Nachteil des gutgläubigen Dritten nicht mehr vorgenommen werden konnten und alles, was nicht eingetragen war, für ihn nicht galt. Am deutlichsten kam das in Bezug auf die Ersitzung und Verjährung in ABGB 1500 zum Ausdruck: "Das aus der Ersitzung und Verjährung erworbene Recht kann aber demjenigen, welcher im Vertrauen auf die öffentlichen Bücher noch vor der Einverleibung desselben eine Sache oder ein Recht an sich gebracht hat, zu keinem Nachteile gereichen".

Das ABGB schützte das Vertrauen auf die Richtigkeit des Grundbuches nur, wenn Eintragungen nachträglich unrichtig geworden waren. Diese Eintragungen konnten zum Nachteil des gutgläubigen Dritterwerbers nicht mehr berichtigt werden. Das Vertrauen auf die Gültigkeit des Grundbuches wurde dagegen nicht geschützt, wenn Eintragungen zwar vorhanden, aber von Anfang an ungültig waren (21). Veräusserte z.B. der ohne gültigen Titel Eingetragene seinen Tabularbesitz (22) einem andern, so wurde der Erwerber auf Grund seines gültigen Titels einverleibt. Dadurch wurde er aber - sofern ihm nicht der Schutz des guten Glaubens zustatten kam - noch nicht Eigentümer, weil das Eigentum des bücherlichen Vormannes fehlte und der Erwerb ein abgeleiteter war. Der zuletzt gesetzmässig Eingetragene blieb deshalb immer noch Eigentümer und konnte, da er in seinem bücherlichen Recht verletzt worden war, sowohl dem Erwerber, als auch dessen ungültig eingetragenem bücherlichen Vormann die dingliche Löschungsklage entgegensetzen. Der wahre Eigentümer konnte aber nicht nur die ungültige Einverleibung des Vormannes gegenüber dem redlichen Erwerber geltend machen, sondern auch alle anderen bücherlichen Rechte anfechten, die der ungültig Eingetragene Dritten eingeräumt hatte (23).

Die strenge Durchführung dieser Rechtsgrundsätze hätte aber das Interesse des im

21) Krainz S. 524

22) Obwohl der Veräusserer durch die ungültige Eintragung nicht Eigentümer geworden war, hatte er Tabularbesitz im Sinne des Eingetragenseins.

23) Krainz S. 524 u. 638; Exner, Publizitätsprinzip S. 32 f.

guten Glauben handelnden Dritten erheblich verletzt und den Realkredit erschüttert. Das ABGB beschränkte deshalb das Bestreitungsrecht des wahren Eigentümers gegen eine Eintragung, welche wegen mangelnden Eigentums des bücherlichen Vormannes ungültig war, zu Gunsten des redlich Handelnden auf drei Jahre (ABGB 1467). Nach Ablauf dieser Frist, die mit der Eintragung begann, war die Löschungsklage nicht mehr zulässig und der Eingetragene erlangte ein unanfechtbares Recht (24). Diese Eigentumserwerbsart, die dadurch eintrat, dass sich der Einspruchsberechtigte verschwieg (25), nannte man die sogenannte Tabularersitzung (26). Da das blosse Eingetragensein, der Tabularbesitz, aber nicht als wahrer Besitz galt, konnte diese Tabularersitzung auch kein echter Ersitzungsfall sein (27). Sie war vielmehr eine Art der Verjährung (28). Die Zeit der Tabularersitzung verlängerte sich zu Gunsten juristischer Personen auf sechs Jahre (ABGB 1472) und zu Gunsten der Abwesenden auf die in ABGB 1475 bestimmte Zeit. In den Hemmungsfällen von ABGB 1494 bis 1496 konnte sie sogar gänzlich stillstehen. Fehlte dem redlich Eingetragenen der Titel, so konnte die Tabularersitzung gegen natürliche Personen erst nach 30 und gegen juristische erst nach 40 Jahren vollendet werden (ABGB 1477, 1472). ABGB 1467 verlangte für die Tabularersitzung neben der verstrichenen Ersitzungszeit auch die Rechtmässigkeit, Redlichkeit und Echtheit des Tabularbesitzes (29).

Da diese Grundsätze den Anforderungen des Realkredites nicht entsprachen und die Ersitzungszeit von drei oder mehr Jahren viel zu lang war, wurde diese Rege-

24) Krainz S. 524 f., 638 u. 642; Ehrenreich S. 703; Exner, Publizitätsprinzip S. 33 f.
25) Die Tabularersitzung war ein Fall der aus dem altdeutschen Recht stammenden Verschweigung (Ehrenreich S. 704) und besass in der sog. Odpor-Klage des österreichischen Landtafelrechtes einen unmittelbaren Vorläufer (Hedemann S. 13; Randa S. 370).
26) Krainz S. 638 f.; Ehrenreich S. 703; Exner, Publizitätsprinzip S. 28 ff.
27) Ehrenreich S. 704
28) Krainz S. 639 Anm. 12
29) Krainz S. 639

lung als die schwächste Stelle des österreichischen Grundbuchrechtes bezeichnet. Das allgemeine Grundbuchgesetz von 1871 (GBG) dehnte dann aber den Gutglaubensschutz des Grundbuches mit gewissen Einschränkungen auch auf ungültig eingetragene bücherliche Rechte aus und führte damit im Grundsatz das Publizitätsprinzip vollumfänglich durch (30). Keine Anwendung fand das Publizitätsprinzip aber auf den Erwerb durch Erbgang, Vermächtnis und Schenkung (31). Ebenso konnte sich der Erwerber auf das Vertrauen zum Grundbuch nicht berufen, wenn er den wahren Sachverhalt verkannte, weil er es an gehöriger Aufmerksamkeit fehlen liess (32).

Da Liechtenstein weder das GBG, noch eine entsprechende Ergänzung seines Grundbuchspatentes einführte, blieb die Wirkung des Publizitätsprinzipes im liechtensteinischen Recht auch weiterhin eingeschränkt.

30) Krainz S. 524 f. u. 639 ff.; Hedemann S. 302 u. 306 f.; Randa S. 444
31) Neuhold S. 8 Anm. 13; Ehrenreich S. 718 f.
32) Ehrenreich S. 719

§ 12 Die Arten der Eintragungen

Das ABGB sprach nur von unbedingten und bedingten Eintragungen. Die unbedingten bezeichnete es als Einverleibungen oder Intabulationen, die bedingten als Vormerkungen oder Pränotationen. Diese Einteilung genügte aber für die Grundbuchsordnung nicht, weil es mehrere Arten von Intabulationen und Pränotationen gab, von denen jede ihre eigene Wirkung hatte und auch die Erfordernisse nicht für alle gleich waren. Obwohl die spezielle Einteilung der Eintragungsarten nicht dem ABGB, sondern gemäss ABGB 446 den einzelnen Grundbuchsgesetzen oblag, fanden sich auch in diesen keine entsprechenden Bestimmungen (1). Aussez (2) stellte deshalb in seinem Lehrbuch folgende Einteilung und Benennung der Eintragungsarten auf:

1. Intabulationen dienten
   a) zur Erwerbung des Eigentums der unbeweglichen Güter. Die Uebertragung eines Bruchteils wurde mit Umschreibung, jene eines flächenmässig bestimmten Teiles mit Ab- und Zuschreibung bezeichnet;
   b) zur Belastung der unbeweglichen Güter. Diese mit eigentlicher Intabulation bezeichnete Eintragung beschränkte das unbewegliche Gut oder änderte dessen Eigenschaft, indem durch sie ein Pfand-, ein Servituts- oder ein besonderes dingliches Recht zu Lasten des unbeweglichen Gutes erworben wurde;
   c) zur Erwerbung des Eigentums einer Satzpost; Satzposten waren verbücherte Schuldforderungen, die durch Satzumschreibung übertragen werden konnten.

2. Pränotationen dienten dazu, dingliche Rechte an unbeweglichen Gütern provisorisch unter der Bedingung der nachfolgenden Rechtfertigung zu erwerben.

1) Aussez S. 57 f.; Klepsch S. 44 ff. u. 61 f.
2) Aussez S. 58 ff.

3. Superintabulationen dienten
   a) zur Belastung der Satzposten mit Afterpfand.
   b) zur Einräumung des Prioritätsrechtes für eine andere Satzpost.

4. Superpränotationen dienten dem bedingten Erwerb der für die Superintabulationen vorgesehenen Rechte.

Die Anmerkungen und Löschungen waren zwar wichtige bücherliche Einzeichnungen, aber keine Eintragungen im Sinne der oben erwähnten Arten, weil mit ihnen kein Recht erworben werden konnte (3).

Im Gegensatz zum neuen schweizerischen (ZGB) und liechtensteinischen (SR) Recht (4), waren nicht nur Pränotationen als bedingte Eintragungen möglich, sondern auch unbedingte Eintragungen (Intabulationen) bedingter Rechte (5).

3) Aussez S. 59; Klepsch S. 46
4) Leemann ZGB 656 N 31, 657 N 29, 731 N 21 u. 854 N 1 u. 3; Ostertag ZGB 959 N 39, 963 N 18 u. 55 ff., 964 N 3, 965 N 28, 972 N 3 u. 977 N 2; Homberger ZGB 958 N 6 ff., 959 N 9 f. u. 963 N 6 f.
5) Burckhard S. 237, 346 u. 350; Exner, Hypothekenrecht S. 181 u. 629 f.

Viertes Kapitel

GRUNDBUCHVERFAHREN

§ 13 Die Erfordernisse der Eintragungen

I. Allgemeines

Das Grundbuchspatent von 1809 regelte die Erfordernisse für die Eintragung der einzelnen dinglichen Rechte und das dabei zu beobachtende Verfahren nicht völlig getrennt. Während der grösste Teil der Bestimmungen den Pfandrechtseintragungen (1) gewidmet war, behandelte das Gesetz die Eigentumsübertragung an Grundstücken nur in ihren Grundzügen und die Eintragung der Dienstbarkeiten überhaupt nicht. Die Verfahrensbestimmungen für die Hypotheken mussten deshalb auf die anderen dinglichen Rechte analog angewendet werden. Verschiedene Grundsätze der Eigentumsübertragung galten aber auch für die Pfandrechte und Dienstbarkeiten. Die Ausdehnung der formellen Vorschriften auf andere dingliche Rechte hatte in ABGB 445 eine Parallele, die das Grundbuchgesetz in Bezug auf das materielle Recht ergänzte: "Nach den in diesem Hauptstücke über die Erwerbungs- und Erlöschungsart des Eigentumsrechtes unbeweglicher Sachen gegebenen Vorschriften hat man sich auch bei den übrigen, auf unbewegliche Sachen sich beziehenden, dinglichen Rechten zu verhalten."
Das Rechtsgrundgeschäft über dingliche Rechte an Grundstücken erzeugte nur einen obligatorischen Anspruch, der erst durch die Eintragung im Grundbuch dinglich wirksam wurde. Das Grundbuchspatent bestimmte deshalb, dass der rechtsgültige

1) Das lässt sich daraus erklären, dass das grösste Anliegen des Grundbuchspatentes die Regelung der unübersichtlichen Schuldverhältnisse war. Mascher (S. 455 u. 459) bezeichnete unser Patent als Hypothekenverfassung.

Besitz (2) eines Gutes nur durch das Grundbuch erhalten (§ 11 GP) und ein im Grundbuch eingetragenes Gut nur durch Vormerkung (3) mit einem entlehnten Kapital beschwert (§ 13 GP) werden könne.

Diese das Eintragungsprinzip verkörpernden Bestimmungen fanden sich sinngemäss auch im ABGB von 1812 (ABGB 431 u. 451). Vergleicht man aber die beiden Gesetze, so fällt auf, dass die Terminologie verschiedener Begriffe nicht übereinstimmte. So sprach das Grundbuchspatent von "Besitz" bzw. "Besitzer" eines unbeweglichen Gutes, ohne eine Differenzierung gegenüber dem Eigentum zu machen. Da das ABGB genau zwischen dem Besitz als Tatsache und dem Eigentum als Recht unterschied (4), müssen wir uns - seinen Begriffen und Grundsätzen entsprechend - den Ausdruck "Besitzer" oder "Besitzstand" immer als Eigentumsbesitzer oder Eigentumsbesitzstand denken (5).

Während das Grundbuchspatent für alle Arten von Eintragungen den Ausdruck "Eintragung" oder "Vormerkung" verwendete, führte das ABGB für die bücherlichen zur Erwerbung dienenden Eintragungen den Begriff "Einverleibung" (Intabulation) ein. Die "Vormerkung" (Pränotation), die in unserem Gesetz (§ 29 GP) "einstweilige Voranmerkung" (6) oder "Pränotation" genannt wurde, erhielt durch das ABGB den Sinn einer vorläufigen bedingten Eintragung (7). Da das ABGB in § 431 andeutete, dass Einverleibung und Intabulation gleichbedeutende Worte seien, muss aus der weiteren Entwicklung der dort aufgestellten Grundsätze geschlossen werden, dass es den Ausdruck "Einverleibung" im ausgedehnten Sinn verwendete und die bücherlichen zur Erwerbung dienenden Einschreibungen bald mit "Einverleibung", bald mit

2) Rechtsgültig oder rechtmässig war der Besitz, wenn er auf einem gültigen Titel d.h. auf einem zur Erwerbung tauglichen Rechtsgrund beruhte (ABGB 316).
3) Unter dem im GP verwendeten Ausdruck "Vormerkung" war seit dem Inkrafttreten des ABGB die Eintragung oder Einverleibung zu verstehen (Hedemann S. 286).
4) Ehrenreich S. 160
5) Aussez S. 42 ff.
6) So auch im oberösterreichischen Grundbuchspatent § 31 (Schopf I. S. 81).
7) Hedemann S. 286

"Eintragung" bezeichnete. Unter diesen beiden Ausdrücken waren deshalb sowohl die unbedingten (Intabulationen), als auch die bedingten (Pränotationen) Einschreibungen zu verstehen (8).
Diese Unterschiede in der Terminologie wurden im liechtensteinischen Grundbuchspatent (9) bis zur Einführung des schweizerischen Sachenrechtes nie beseitigt und erschwerten die Anwendung der Gesetze.

II. Das Grundbuchgesuch

1. Legitimation

Das Grundbuchverfahren wurde durch ein Gesuch der Parteien oder durch das Einschreiten einer kompetenten Behörde eingeleitet. Im allgemeinen durften weder Eintragungen, noch Aenderungen oder Löschungen von Amtes wegen vorgenommen werden (10). Weil der Grundbuchrichter aber von Amtes wegen für die Richtigkeit der bücherlichen Eintragungen zu sorgen hatte, mussten Fehler, die ihm oder dem vollziehenden Grundbuchamt unterlaufen waren, von Amtes wegen berichtigt werden ohne das Einschreiten der Parteien immer abzuwarten (11).
Jeder, der hinsichtlich seiner Person und Sache unbeschränkt zu verfügen berechtigt war, konnte entweder im eigenen Namen oder durch einen anderen um die bücherliche Zuschrift einer Realität ansuchen (12). Gemäss § 11 GP musste der neue Erwerber das Gesuch einreichen. Grundsätzlich waren aber nur der Veräusserer und der Schuldner als Eigentümer zur Anmeldung legitimiert. Der Erwerber

8) Aussez S. 209 f.
9) Für die Landtafelpatente von Böhmen und Mähren bestimmte das Patent vom 14. Feb. 1804 Nro. 652 J.G.S., dass nur noch die Ausdrücke "Intabulation" und "Pränotation" gebraucht werden sollen (Abgedruckt in Aussez S. 460). Dieses Patent galt, obwohl es vor 1817 erlassen wurde, seit 1819 auch in Liechtenstein, weil die Hofdekrete vom 29. Aug. 1818 Nro. 1488 J.G.S. und 16. April 1830 Nro. 2459 J.G.S. darauf verwiesen.
10) Aussez S. 74 f.; Schopf I. S. 140
11) Klepsch S. 107
12) Schopf I. S. 137

und der Gläubiger durften das Gesuch gemäss ABGB 438 und 445 nur für bedingte Eintragungen stellen. Für die Anmeldung unbedingter Eintragungen musste der Veräusserer dem Erwerber eine Einwilligung geben, die auf die beigebrachte Urkunde zu schreiben war. Der Erwerber oder Gläubiger waren ausserdem zur Anmeldung legitimiert, wenn sie gegenüber dem Veräusserer oder Schuldner ein rechtskräftiges Urteil erwirkt hatten (13).

Wurde die Eintragung nicht von den Kontrahenten selbst, sondern von einem Dritten für den Uebernehmer oder Gläubiger angesucht, so musste der Dritte dazu legitimiert sein. Die Legitimation erlangte er durch eine vom berechtigten Kontrahenten ausgestellte Vollmacht, unmittelbar durch das Gesetz oder durch einen Auftrag der Gerichtsbehörde (14). Neben den Parteien konnten deshalb auch ein Vormund oder eine Behörde das Gesuch stellen (15). Das traf zu bei Forderungen solcher Eigentümer, denen die Verwaltung ihres Vermögens nie anvertraut oder wieder abgenommen worden war. Deshalb waren der Vormund oder das Oberamt - sofern dieses die Forderung kannte - für allen Schaden haftbar, der daraus entstand, dass sie diese Forderungen innerhalb eines Jahres nach der Grundbuchsanlegung nicht eintragen liessen (§ 30 GP).

2. Form und Inhalt

Die Anmeldung konnte schriftlich oder mündlich erfolgen (§ 19 GP). Ueber jedes mündliche Gesuch musste das Gericht ein Protokoll aufnehmen (16), welches wie jede andere Eingabe der Parteien in das Einreichungsprotokoll einzuschreiben war (17). Das Protokoll enthielt den förmlichen Vertrag zwischen Uebergeber und

13) Aussez S. 81
14) Aussez S. 82 f.; Schopf I. S. 91 u. 143 f.
15) Dem ABGB (228 - 236 u. 282) gemäss dürfte sich aber die Funktion des Oberamtes als Vormundschaftsbehörde in erster Linie darauf beschränkt haben, den Vormund zu den erforderlichen Handlungen anzuhalten (Aussez S. 75).
16) Aussez S. 77; Klepsch S. 60 u. 112
17) Aussez S. 165 f.

Uebernehmer oder die einseitige Erklärung des Veräusserers, in welcher er den Erwerbstitel bezeichnete, den Erwerber nannte, dessen neu erworbenes Eigentumsrecht anerkannte und um die Eintragung ansuchte. In beiden Fällen war das Protokoll eine öffentliche Urkunde, die mit der Ausfertigung der Erklärung oder des Vertrages zugleich das Gesuch um die Intabulation des Rechtes verband und als Grundlage für den Tabularbescheid und die Verbücherung diente (18).

Der Inhalt des schriftlichen Gesuches bestand in der Anführung der Urkunden, auf welche sich die Bitte des Einschreitens gründete, und der Bitte selbst (19). Der Gesuchsteller musste ein genau bestimmtes Begehren stellen, weil der Grundbuchbeamte nicht von Amtes wegen vorgehen konnte, sondern an das Gesuch der Parteien gebunden war (20). Dazu gehörten die Angabe der Urkunde, auf deren Grundlage die Bewilligung erfolgen sollte und die Bezeichnung des Rechtes, um dessen Eintragung angesucht wurde. Ausserdem mussten die Art der Eintragung, der Berechtigte und das Gut, auf welchem die Eintragung erfolgen sollte, angegeben werden (21). Das Gesetz sah für das Gesuch keinen bestimmten Wortlaut vor. Aus dem Inhalt musste aber klar hervorgehen, ob eine bedingte oder unbedingte Eintragung verlangt wurde (22).

Für eine hypothekarische Sicherstellung hatte der Gesuchsteller neben der Bezeichnung des unbeweglichen Gutes auch den Rechtsanspruch oder die Forderung anzugeben. Die sicherzustellende Verbindlichkeit musste im Gesuch nicht dem Wortlaut des Vertrages getreu und ziffernmässig (23), sondern nur der Gattung nach bestimmt sein, um die Eintragung des Pfandrechtes zu erwirken (24).

Das Begehren musste nicht nur bestimmt, sondern auch ordnungsgemäss sein. Dar-

18) Klepsch S. 60 f.
19) Klepsch S. 113
20) Aussez S. 144
21) Klepsch S. 111 ff.
22) Aussez S. 144 f.
23) Auch zur Bestimmung des Rechtstitels war die Angabe des Forderungsbetrages nicht wesentlich (Aussez S. 107; Klepsch S. 24 f.)
24) Aussez S. 147 f.

unter war zu verstehen, dass das Gesuch den gesetzlichen Formen und Regeln des Grundbuches entsprechend gestellt wurde (25).

Alle Gesuche in Tabularsachen waren dem Oberamt und später dem Landgericht einzureichen (§§ 11 u. 40 GP), welches sie datiert und mit einer Zahl versehen in der Ordnung, in der sie einliefen, in das Einreichungsprotokoll für Justizgeschäfte einzutragen hatte (26). Der Zeitpunkt der Anmeldung musste nur mit Jahr, Monat und Tag (§ 14 GP), nicht aber auch in Stunden und Minuten angegeben werden, da fortlaufende Zahlen (27) die Reihenfolge der eintreffenden Akten genauer bestimmten und eine bessere Uebersicht gewährleisteten (28). Das Datum und die Reihenfolge der Anmeldungen setzten die Rangordnung und den Zeitpunkt der Wirksamkeit eines bücherlichen Rechtes fest, sofern die Gesuche auch bewilligt wurden (§ 19 GP; ABGB 440) (29).

3. Erledigung des Gesuches

Das Oberamt musste die Grundbuchgesuche in jener Form, in der sie eingereicht wurden, durch einen Bescheid erledigen, in dem es die angesuchten Eintragungen entweder bewilligte oder ablehnte (30). Obwohl es grundsätzlich an das Begehren der Parteien gebunden war, konnte es auch nur einen Teil des Gesuches bewilligen, wenn das dem Willen der Parteien nicht widersprach (31). Eine mögliche Pränotation konnte dagegen nur dann anstelle der angesuchten, aber abgewiesenen Intabulation bewilligt werden, wenn sie fakultativ verlangt worden war (32).

Zur Erledigung einer Anmeldung hatte das Oberamt Form und Inhalt des Gesuches

25) Aussez S. 148 f.
26) Aussez S. 154 u. 162; Schopf I. S. 198 ff.; Klepsch S. 103
27) Obwohl das Grundbuchspatent die Numerierung der eingereichten Akten nicht ausdrücklich verlangte, muss aus § 34 GP geschlossen werden, dass die Blätter des Urkundenbuches mit Zahlen versehen wurden.
28) Aussez S. 164 ff.; Schopf I. S. 200
29) Aussez S. 166 ff.; Klepsch S. 117
30) Aussez S. 182; Klepsch S. 116
31) Aussez S. 174 f.; Klepsch S. 120
32) Aussez S. 176; Klepsch S. 119

und der eingebrachten Urkunde, sowie den Grundbuchstand von Amtes wegen zu prüfen (33). Es musste deshalb vor seinem Entscheid selber das Grundbuch einsehen, um festzustellen, ob die Urkunde den bestehenden Einträgen nicht entgegenstehe (34). Gleichzeitig eingereichte Gesuche wurden als solche ausgezeichnet und mussten - vor allem zur Erhaltung des gewonnenen Vorgangsrechtes - auch bewilligt werden, wenn sie einander widersprachen, aber an sich zur Bewilligung geeignet waren (35).

Der Bescheid wurde auf die Rückseite des Gesuches geschrieben und musste dem Wortlaut des Gesuches entsprechend klar und bestimmt sein, damit der Grundbuchführer, der an diese Erledigung gebunden war, genau wusste, was er einzutragen hatte (36). Obwohl es im Gesetz nicht ausdrücklich angeordnet war, sollte die richterliche Erledigung auch die Urkunden bezeichnen, die im Urkundenbuch aufbewahrt werden mussten. Ausserdem hatte der Richter anzugeben, welche Parteien nach der vollzogenen Eintragung verständigt werden sollten (37). Wies das Oberamt ein Gesuch ab, so musste es in seinem Bescheid eine kurze, aber vollständige Begründung angeben (38).

Gemäss Hofdekret vom 29. August 1818 Nro. 1488 J.G.S. (39) stellte das Oberamt den Bescheid, mit welchem die angesuchte Eintragung bewilligt oder abgeschlagen wurde, dem Grundbuchführer, dem Gesuchsteller und allen jenen zu, die daran ein rechtliches Interesse hatten (40). Darunter fielen vor allem Personen, gegen welche eine Verpfändung, Uebertragung, Beschränkung oder Aufhebung ihrer dinglichen Rechte bewirkt werden sollte (41). Der Gesuchsteller und

33) Aussez S. 183 u. 207 f.; Schopf I. S. 206 ff.
34) Aussez S. 183; Schopf I. S. 211; Klepsch S. 117
35) Klepsch S. 117 ff.
36) Aussez S. 176 ff.; Schopf I. S. 219; Klepsch S. 116 u. 153
37) Aussez S. 178
38) Aussez S. 179; Schopf I. S. 219; Klepsch S. 116
39) Abgedruckt in Aussez S. 472 f.; Klepsch S. 153 f.
40) Aussez S. 188 ff.; Schopf I. S. 145, 220 u. 225
41) Hofdekret vom 29. Aug. 1818 Nro. 1488 J.G.S.

die rechtlich Interessierten wurden verständigt, damit sie ihre Rechte wahren konnten (42). Der Zustellungstag war nur für die Berechnung der Rekursfrist von Bedeutung, weil wegen eines Mangels in der Zustellung das Tabularrecht nicht bestritten werden konnte (43). Nur in sehr wenigen Fällen durfte die Zustellung auch ganz unterbleiben (44). Weil das Gericht selbst diese Bescheide übermittelte, musste das Grundbuchamt die betreffenden Eingaben nach vollzogener Amtshandlung der vorgesetzten Realinstanz gegen Empfangsbestätigung unverzüglich zurückgeben (45). Den Parteien wurde der Bescheid wie eine Klagschrift zu Handen der Kläger und der Beklagten nach den Bestimmungen der Allgemeinen Gerichtsordnung zugestellt (46).

III. Der Vollzug der gerichtlichen Erledigung

1. Gerichtlicher Auftrag und grundbuchamtliche Kontrollpflicht

Der Grundbuchführer war als Leiter des Grundbuchamtes nur vollziehendes Organ. Er konnte weder in den Haupt-, noch in den Urkundenbüchern etwas eintragen oder ändern, wozu er nicht von der vorgesetzten Gerichtsbehörde beauftragt oder ermächtigt wurde (47). Der Grundbuchführer erhielt mit dem bewilligenden Bescheid des Oberamtes den Auftrag, die angesuchte Eintragung im Grundbuch zu vollziehen (48). Ein abweisender Bescheid musste im Grundbuch angemerkt werden, damit die Priorität der abgewiesenen Partei erhalten blieb, falls die Bewilligung auf Grund eines Rekurses später doch noch erteilt wurde (49). Ausserdem schützte die Anmerkung denjenigen, der während des Rekurses im Vertrauen

42) Aussez S. 183 f. u. 188; Schopf I. S. 145
43) Klepsch S. 153 f.
44) Aussez S. 191 ff.
45) Aussez S. 189; Klepsch S. 153
46) Aussez S. 189 f.; Klepsch S. 153
47) Aussez S. 389
48) Aussez S. 176 f. u. 183 f.
49) Patent vom 14. Feb. 1804 Nro. 652 J.G.S. (Abgedruckt in Aussez S. 460)

auf das Grundbuch Rechte erwarb (50).

Vor der eigentlichen Eintragung musste der Beamte das Grundbuch aber selber auch einsehen, um nachzuprüfen (51), ob der Auftrag zur bewilligten Eintragung dem Grundbuchstand entsprach und ordnungsgemäss ausgeführt werden konnte. Zeigten sich Bedenken, welche dem Vollzug des Auftrages entgegenstanden, so durfte der Grundbuchführer die Amtshandlung nicht vornehmen, sondern war verpflichtet, darüber dem Oberamt sogleich zu berichten und einen weiteren Auftrag abzuwarten (52). Das Oberamt konnte seinen früher erlassenen Bescheid beibehalten und mit einer entsprechenden Erklärung zurückgeben (53). Ging es aber von seiner ersten Erledigung ganz oder zum Teil ab, so musste dieser Beschluss mit einem Unterbescheid auf dem Gesuch selbst begründet ausgefertigt und dem Grundbuchamt zugestellt werden (54). Das Grundbuchamt war durch seinen Bericht an das Oberamt jeder Verantwortung in Bezug auf die Erledigung des Gesuches enthoben und hatte das Angeordnete nun zu vollziehen, auch wenn es von der Richtigkeit der gerichtlichen Verfügung nicht überzeugt war. Einen zweiten Bericht konnte es nur dann verfassen, wenn es aus der Begründung der über den ersten Bericht ergangenen Erledigung schliessen musste, dass das Oberamt sich über den Grundbuchstand immer noch irrte (55).

2. Form der Eintragungen

Der Grundbuchführer musste die Eintragungen in jene Rubriken des Hauptbuches setzen, welche für die entsprechenden Rechte vorgesehen waren (56). Ob ein Recht

50) Schopf I. S. 146 f.
51) Diese doppelte Prüfung war nötig, weil es vorkommen konnte, dass das Oberamt vor der Erledigung des Gesuches das Grundbuch überhaupt nicht oder nicht richtig eingesehen und dadurch einen Tabularanstand übersehen hatte (Aussez S. 185 u. 207 f.; Schopf I. S. 270 f.; Klepsch S. 151 f.).
52) Aussez S. 185, 389 u. 392; Schopf I. S. 270 f.; Klepsch S. 151 f.
53) Aussez S. 185 f.
54) Aussez S. 186 f.
55) Aussez S. 188
56) Aussez S. 56 f. u. 392 f.

bedingt oder unbedingt eingetragen werden sollte, hatte auf die Wahl der Rubrik keinen Einfluss, weil auch die abschlägigen Bescheide immer dort angemerkt wurden, wo die Eintragung hätte vollzogen werden müssen, wenn sie bewilligt worden wäre (57).

In der ersten Rubrik befanden sich alle Ab- und Zuschreibungen von Grundstücken und alle Bemerkungen über die Eigenschaften dieser Grundstücke (58). Die zweite Rubrik (59) enthielt alle Schuldigkeiten wie Steuern, Zinsen und Zehnten, sowie eine Kolumne für die entsprechenden Beträge. In die dritte Rubrik wurden alle Eigentümer und die allfälligen Verfügungsbeschränkungen, welche die jeweiligen Eigentümer betrafen, eingetragen. Die vierte Rubrik enthielt alle Belastungen und die Anmerkungen über die Eigenschaften der Satzposten oder über einen Streit, der sich auf das Eigentum oder die Löschung einer Satzpost bezog (60).

Der Name des Gläubigers musste im Text des Eintrages in der zweiten Kolumne einbezogen sein. Unbestimmte Geldbeträge und andere Rechtsansprüche wurden ebenfalls in diese Kolumne gesetzt, während bestimmte Beträge von Lasten in der dritten Kolumne stehen mussten (61). Der Forderungsbetrag für Zessionen und für Supersätze zur Afterverpfändung und Prioritätseinräumung durfte, auch wenn er bestimmt war, nicht in diese dritte Kolumne eingetragen werden, weil die Zessionsforderung schon in der ursprünglichen Satzpost enthalten war und weil Supersätze nicht das Grundstück selbst, sondern nur die ursprüngliche Satzpost belasteten (62). Die Supereintragungen wurden zwar wie gewöhnliche Eintragungen vollzogen, doch sollte neben dem Kapital angemerkt werden, dass darauf ein weiterer Eintrag hafte (§ 16 GP).

57) Aussez S. 57 u. 394 f.
58) Aussez S. 393
59) In Oesterreich wurden Steuern und grundobrigkeitliche Gaben in die erste Rubrik zum Grundstück geschrieben (Aussez S. 394).
60) Aussez S. 394
61) Aussez S. 399 f.
62) Aussez S. 400 f.

Alle Aenderungen mussten im Hauptbuch klar und deutlich eingetragen werden, damit das Grundbuch übersichtlich blieb und jeder, der es einsah, sofort erkannte, was noch galt und was gelöscht worden war. Um die Abschreibungen, Umschreibungen und Löschungen auf dem Hauptbuchblatt ersichtlich zu machen, bediente man sich der roten Tinte. Grundstücke wurden ab- und zugeschrieben, indem man die abzuschreibende Parzelle im Hauptbuch mit roter Tinte durchstrich und jenes Hauptbuchblatt bezeichnete, welchem sie zugeschrieben wurde oder auf welchem sie nun als selbständiger Grundbuchskörper vorkam (63). Sollte Eigentum umgeschrieben werden, so musste der Erwerber mit Vor- und Zuname eingetragen (§ 10 GP) und der Name des früheren Eigentümers mit roter Tinte unterstrichen werden (64).

Die Satzpost einer getilgten Forderung konnte aber nur gelöscht werden, indem man ihren Text, ihre Zahl und den Geldbetrag (65) mit roter Tinte so dünn durchstrich, dass der Wortlaut noch lesbar blieb. Auf der Seite der gelöschten Satzpost musste ausserdem das Wort "getilgt", das Datum des Gesuches und der Bewilligung, sowie der Band und die Seite des Urkundenbuches, wo das Gesuch und die Bewilligung eingetragen waren, angeführt werden (§ 34 GP). War von der Forderung nur ein Teil getilgt worden, so durfte man, um diesen abzuschreiben, die Satzpost nicht durchstreichen, sondern musste auf der Seite den getilgten Betrag und die auch für die absolute Löschung vorgeschriebenen Angaben aufzeichnen (§ 35 GP).

Die Eintragung musste unmittelbar nach der ordnungsgemässen Anmeldung vorgenommen werden, auch wenn die Grundbuchtaxe noch nicht entrichtet worden war (§ 20 GP) (66). Da diese Vorschrift das grundbuchliche Verfahren beschleunigte,

63) Aussez S. 401 f.
64) Aussez S. 402
65) Aussez S. 386 f. u. 404 f.
66) Der ausdrückliche Hinweis darauf, dass der Vollzug und damit auch die Wirkungen der Eintragung von der Zahlung der Taxe unabhängig waren, lässt sich aus der österreichischen Gebührenpolitik des 18. Jahrhunderts erklären. Im Jahre 1762 hatte eine Verordnung noch bestimmt, dass es zu keiner vollwertigen Eintragung kommen könne, solange die Taxe nicht bezahlt sei und dass ein anderer, der pünktlich bezahle, inzwischen mit der Priorität zuvorkommen könne (Hedemann S. 291).

förderte sie das Vertrauen in das Grundbuch und damit den Kredit (67). Die Reihenfolge der Grundbucheinträge richtete sich nach dem Zeitpunkt, in welchem die Gesuche dem Gericht eingereicht worden waren, und nach der gerichtlichen Einreichungszahl. Später führte das Gericht auch ein Tagebuch, das als Bestandteil des Grundbuches an der Oeffentlichkeit teilnahm (68).

Um die Einsicht im Grundbuch zu erleichtern, musste im Hauptbuch bei jeder Eintragung angegeben werden (69):

1. Das gerichtliche Präsentatum und die Einreichungszahl des Gesuches, welche die Priorität des Rechtes bestimmten.
2. Das Datum, unter welchem die bewilligte Eintragung im Hauptbuch wirklich zum Vollzug kam, weil von diesem Tag an das betreffende dingliche Recht seine Wirkung äusserte und die Verjährungs- und Ersitzungszeit begann.
3. Der Band und die Seite des Urkundenbuches, wo die Akten für das jeweilige Grundbuchgeschäft in ihrem vollen Inhalt aufbewahrt wurden.

Ausserdem mussten der Name desjenigen, zu dessen Gunsten die Eintragung geschah (70) und der Forderungsbetrag oder die Eigenschaft sonst einer Verbindlichkeit eingetragen werden (§ 14 GP).
Die nach und nach vorkommenden Einträge, die ein einzelnes Grundstück betrafen, wurden in einer Reihe und ohne Zwischenraum, aber sichtbar abgesondert in die entsprechenden Rubriken des Hauptbuchblattes geschrieben (§ 15 GP). Trafen bezüglich desselben Gutes mehrere Gesuche gleichzeitig ein, so wurden die angesuchten Rechte am selben Ort und mit gleichem Rang eingetragen (§ 20 GP). Diese Einträge waren unbedingt, sofern es sich um Pfandrechte handelte, weil eine

67) Aussez S. 180
68) Aussez S. 162 ff. u. 390 f.
69) Aussez S. 395 f.
70) Nicht erforderlich war die Angabe des Belasteten, welche in Oesterreich vorgeschrieben wurde (Aussez S. 396 f. u. 404 f.).

und dieselbe Hypothek zu Handen verschiedener Personen verschiedene Belastungen zuliess. Handelte es sich aber um erledigte Gesuche, deren Ansprüche sich widersprachen, so erlangten die Berechtigten nur bedingte Verfügungsrechte, die im Prozess ausgefochten werden mussten (71).

3. Bestätigung der vollzogenen Grundbuchshandlung

Sobald die Eintragung im Grundbuch vollzogen war, musste das Grundbuchamt dem Anmeldenden bestätigen, dass die Urkunde dem Urkundenbuch einverleibt und das erworbene dingliche Recht im Hauptbuch eingetragen worden war (72). Dieses amtliche Zeugnis, das aus Amtssiegel (73), Datum und Unterschrift des Grundbuchführers und -richters bestand, wurde auf die zur Eintragung eingereichte Urkunde und auf das Gesuch gesetzt (§§ 11, 12 u. 22 GP).
Im Anschluss an dieses Zeugnis musste auf der Urkunde auch der Betrag angemerkt werden, der als Taxe für die vollzogene Grundbuchshandlung zu bezahlen war (§ 42 GP). Die Grundbuchgesuche mit den auf der Rückseite stehenden Erledigungen, die vom Grundbuchamt beglaubigten Urkundenabschriften mit den betreffenden Empfangsscheinen und die Rekurserledigungen gelangten nach der Reihenfolge der Einreichungszahlen der Gesuche in die Urkundensammlung (74). Mit der Zustellung des Grundbuchbescheides wurden dem Gesuchsteller auch die Originalurkunden zurückgegeben (75), weil das Grundbuchamt nur deren Abschriften zurückbehielt (76).

71) Klepsch S. 118
72) Schopf I. S. 148, II. S. 75 ff.; Aussez S. 406 ff.; Klepsch S. 152
73) Das Amtssiegel, das ursprünglich auf das Oberamt und später auf das Grundamt lautete, wurde ersetzt durch das Siegel "fürstlich liechtenstein'sches Landgericht" und ergänzt durch die Klausel "Grundbuchshandlung verfügt", welche von der Klausel "Die grundbücherliche Eintragung vollzogen" abgelöst wurde.
74) Klepsch S. 153; Aussez S. 387
75) Schopf I. S. 236; Klepsch S. 153
76) Das muss aus der Praxis und aus SR 57 II. SchlT geschlossen werden.

IV. Die Urkunde

1. Allgemeines

Tabularakte konnten nur auf Grund von Urkunden bewilligt werden, welche die Beschaffenheit des zu verbüchernden Rechtes, das Rechtssubjekt und das Rechtsobjekt bestimmt bezeichneten (77). Dem Gesuch musste deshalb in der Regel (78) immer eine schriftliche Urkunde (ABGB 434) beigelegt sein, welche die Bestellung oder Anerkennung genau bestimmter Rechte bewies (79). Diese Urkunde stellte den zur Erwerbung des Eigentums an unbeweglichen Gütern oder zur Begründung anderer dinglicher Rechte (80) erforderlichen Titel dar, der in einem Vertrag, einem Urteil oder einem Einantwortungsbescheid bestand (81).
Die Beweiskraft der Urkunde, welche das zur Eintragung angesuchte Recht bezeichnete, bestimmte die Art der Eintragung. Konnte die Urkunde das Vorhandensein des Rechtes hinreichend beweisen, so war sie grundbuchmässig und einer unbedingten Eintragung stand nichts entgegen. War die Beweisführung aber mangelhaft, so durfte nur eine bedingte Eintragung bewilligt werden. Der Mangel konnte in der Form der Urkunde oder in der provisorischen Natur der Rechtsanerkennung liegen (82). Neben der formellen Prüfung der Beweiskraft der Urkunden durfte der Richter von Amtes wegen nur jene Gesetze berücksichtigen, welche den Umfang der zur Verbücherung zugelassenen Rechte betrafen und nur jenen Einwendungen

77) Klepsch S. 44 f. u. 62
78) ABGB 433 erlaubte dagegen den persönlich erscheinenden Parteien, die Urkunde zur Erwerbung des Eigentums oder anderer dinglicher Rechte an Bauerngütern durch eine protokollarische Aufnahme des Erwerbsgeschäftes zu ersetzen. Die Bedeutung und Wirkung dieser Bestimmung war aber sehr umstritten, weil Verträge zur Erwerbung dinglicher Rechte auch an anderen als Bauerngütern vor Gericht geschlossen und protokollarisch aufgenommen werden konnten (Aussez S. 86 ff.; Schopf I. S. 186 ff.; Klepsch S. 58 ff.; Ehrenreich S. 214).
79) Klepsch S. 45; Aussez S. 86 ff.
80) ABGB 445; Aussez S. 89 ff.
81) ABGB 434 - 437
82) Klepsch S. 46 f. u. 61

stattgeben, die aus der vorgelegten Urkunde oder den bereits verbücherten Urkunden entnommen werden konnten (83).

Die Urkunde musste im Original oder in einer beglaubigten Abschrift (84) derjenigen Behörde eingereicht werden, die das Original besass (§ 28 GP). Ausländische Privaturkunden waren nur pränotierbar. War die Unterschrift des Ausstellers aber gerichtlich legalisiert, so konnte für die ausländische Urkunde auch eine unbedingte Eintragung bewilligt werden (85).

2. Grundbuchsmässige Urkunden

Eine unbedingte Eintragung konnte nur auf Grund einer grundbuchsmässigen (86) Urkunde bewilligt werden (§ 28 GP). Eine Urkunde war grundbuchsmässig, wenn sie folgende Angaben enthielt (§ 27 GP):

1. Der Rechtsgrund oder Rechtstitel musste in der Urkunde enthalten, für die angesuchte Eintragung geeignet (87) und im subjektiven Sinne rechtgültig sein (88).

Unter dem letzten Erfordernis verstand man die subjektive Fähigkeit des Ausstellers der Urkunde, gegen den die Eintragung verlangt wurde oder zu dessen Nachteil oder Last sie vorgenommen werden sollte. Der Richter durfte einen Mangel an dieser Fähigkeit von Amtes wegen nur geltend machen, wenn dieser aus den Amtsakten der Grundbuchbehörde, aus dem Inhalt des Gesuches oder der Urkunde oder aus dem Grundbuch selbst entnommen werden konnte (89). Neben den per-

83) Klepsch S. 46
84) Aussez S. 95; Klepsch S. 63 f.
85) Hofdekret vom 29. Aug. 1818 Ziff. 3 Nro. 1488 J.G.S. (Abgedruckt in Aussez S. 472 f.); Aussez S. 98; Klepsch S. 55
86) In Oesterreich gebrauchte man die Ausdrücke "tabularmässig, grundbuchs- oder intabulationsfähig", welche mit dem liechtensteinischen gleichbedeutend waren (Aussez S. 103 u. 107).
87) Aussez S. 106
88) Aussez S. 100 ff.
89) Aussez S. 100 f.; Klepsch S. 46

sönlichen Verhältnissen gehörte zur subjektiven Fähigkeit des Kontrahenten auch die Genehmigung der Urkunde durch eine Behörde, sofern sie zu deren Gültigkeit erforderlich war (90).

Die Ungültigkeit eines Vertrages konnte nur von den Parteien, nicht aber von Amtes wegen geltend gemacht werden (91). Wer die Gültigkeit einer im Grundbuch bereits eingetragenen Urkunde bestreiten wollte, musste innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist (92) gegen die Teilnehmer auf "Löschung der Urkunde" klagen. Auf Antrag des Klägers konnte sofort angemerkt werden, dass der Eintrag streitig sei. Nach beendigtem Prozess wurde diese Anmerkung oder die streitige Urkunde auf Verlangen des Klägers wieder gelöscht (93).

Ein Pfandrecht konnte nur auf Grund eines Rechtstitels der zu sichernden Forderung begründet werden (ABGB 449 u. 451). Zur Bestimmung dieses Titels war die Angabe einer ziffernmässig bestimmten Geldsumme nicht unbedingt erforderlich, weil auf Grund von § 14 GP ("Eigenschaft sonst einer Verbindlichkeit") auch Forderungen mit qualitativ beliebigem Inhalt verbüchert werden konnten. Zur Einverleibung von Geldschulden verlangte die gleiche Bestimmung dagegen, dass der Betrag der Forderung anzugeben sei. Hinsichtlich des Forderungsbetrages wurde das Spezialitätsprinzip in ganz Oesterreich - nicht aber in Liechtenstein- erst durch GBG § 14 durchgeführt (94).

2. Das unbewegliche Gut, welches übergeben oder verpfändet wurde, musste in der Urkunde mit seinen Grenzen (ABGB 435) so klar und deutlich bestimmt sein, dass es von anderen unterschieden werden konnte (95).

90) Aussez S. 266 f.
91) Aussez S. 103
92) Die Verjährungsfrist betrug auf Grund der ordentlichen Ersitzungszeit (ABGB 1467 u. 1469) im allgemeinen drei Jahre und begann vom Tage der Eintragung im Grundbuch an zu laufen (Schopf I. S. 150).
93) Hofdekret vom 29. Aug. 1818 Ziff. 4; Aussez S. 363 ff; Schopf I. S. 150 u. 257 f.
94) Aussez S. 107; Klepsch S. 24 f.; Exner, Hypothekenrecht S. 61 u. 128
95) Aussez S. 111

Da eine Vermessung bis 1871 fehlte, war eine genaue Unterscheidung vorerst nur dadurch möglich, dass man angrenzende Grundstücke nach jeder Richtung mit den Namen der Anstösser, eine Flurbezeichnung oder ein natürliches Objekt angab. Bezog sich die Urkunde auf mehrere Grundstücke, so sollte jedes einzeln nach diesen Merkmalen bezeichnet sein (96). Auf den Hauptbuchblättern kamen solche Grenzbezeichnungen allerdings nicht vor (97).

Die Universalverpfändungen (hypothecae generales), welche diese Bestimmtheit nicht ermöglichten und damit gegen das Spezialitätsprinzip verstiessen, wurden untersagt (§ 23 GP). Auch das ABGB kannte keine Generalhypothek im privatrechtlichen Sinne mehr (98). Alle bisher erwirkten Universalpfandrechte behielten zwar ihre Gültigkeit, konnten aber zum Nachteil eines im Grundbuch eingetragenen Gläubigers nicht geltend gemacht werden (§ 23 GP).

Die Simultan- oder Gesamthypothek, auf Grund welcher mehrere bestimmte Grundstücke für eine ungeteilte Forderung solidarisch hafteten, verstiess dagegen nicht gegen das Spezialitätsprinzip (99). Sie war in unserem Grundbuchspatent zwar nicht ausdrücklich erwähnt, bestand aber für die vom Hause untrennbaren Grundstücke schon von Gesetzes wegen, weil diese auf einem einzigen Grundbuchblatt eingetragen waren und das Gesetz die Bestellung eines Spezialpfandes zu Lasten eines einzelnen dieser Grundstücke untersagte (§ 8 GP). Es bestanden keine Vorschriften, welche die Simultanhypothek für trennbare Grundstücke ausschloss.

3. Der über sein Grundstück Verfügende musste die ausdrückliche Bewilligung erteilen, dass der Erwerber im Grundbuch eingetragen werden könne (§ 27 GP; ABGB 435).

Dieses Befugnis konnte auf dem Rechtstitel selbst oder in einer besonderen Urkunde gegeben werden, die aber die grundbuchmässigen Erfordernisse erfüllen musste

96) Aussez S. 112
97) Klepsch S. 53
98) Hedemann S. 302 f.; Klepsch S. 53; Exner, Hypothekenrecht S. 59 ff.
99) Aussez S. 360; Krainz S. 866 f.; Neuhold S. 95

(100). Die Bewilligung wurde "Aufsandung" (101) und die besondere Urkunde "Aufsandungsurkunde" genannt. Der Wortlaut der ausdrücklichen Erklärung, welcher die Aufsandungs- oder Intabulationsklausel darstellte, war je nach der Art des einzutragenden Rechtes verschieden und besass in Bezug auf die Form der Intabulationsklausel einen weiten Spielraum (102). Wichtiger als ein genau bestimmter Wortlaut war die Tatsache, dass die Aufsandung ausdrücklich in einer Urkunde enthalten war und aus dieser sinngemäss entnommen werden konnte (103).

4. Die Urkunde musste von den vertragschliessenden Parteien und zwei glaubwürdigen Männern als Zeugen unterzeichnet sein (ABGB 434).

Frauen waren als Zeugen nicht zugelassen. Um die Glaubwürdigkeit der Zeugen zu prüfen, durfte der Grundbuchbeamte weder eine Untersuchung über ihre Eigenschaften einleiten, noch von seinem privaten Wissen Gebrauch machen. Er konnte aber Eigenschaften berücksichtigen, die sich aus dem Inhalt der Urkunde oder aus der Bezeichnung in der Unterschrift ergaben und den Zeugen als bedenklich oder verwerflich darstellten.
Die vertragschliessenden Parteien mussten, wenn sie physische Personen waren, ihren Vor- und Zunamen angeben. Fehlte einer dieser Namen, so war die Urkunde nicht grundbuchsmässig (104).
Verpflichtete sich in der Urkunde nur die eine Partei, so war nach der Natur des Geschäftes die Unterschrift der anderen Partei, die nur Rechte erwarb, nicht er-

100) Aussez S. 119; Klepsch S. 54
101) Der Ausdruck "Aufsandung" stammt aus dem alten deutschen Recht. Die Rechtsnatur der Aufsandung entspricht der Eintragungsbewilligung des deutschen Rechtes und ist mit der schweizerischen bzw. liechtensteinischen Anmeldung ins Grundbuch zu vergleichen (Ehrenreich S. 215; Gschnitzer, Sachenrecht S. 48; Lutz S. 37 u. 77 ff.).
102) Aussez S. 120 f.; Ehrenreich S. 215 stellte an den Wortlaut strengere Anforderungen, obwohl ABGB 435 gemäss ABGB 445 auch für andere dingliche Rechte als das Eigentum galt.
103) Aussez S. 122; Klepsch S. 54
104) Aussez S. 114 u. 117; Klepsch S. 54

forderlich. Das lässt sich aus dem letzten Satz in ABGB 435 schliessen (105). Auch unser Grundbuchspatent verlangte in § 27 nur die Unterschrift des Ausstellers einer Urkunde. Da sich diese Vorschrift aber in erster Linie auf Pfandurkunden bezog, musste für die gegenseitigen Verpflichtungsgeschäfte ABGB 434 angewendet werden.

Unser Grundbuchspatent erwähnte in § 27 einige grundlegende Voraussetzungen nicht, die für eine grundbuchsmässige Urkunde nötig waren. Diese Vorschriften fanden sich in ABGB 435 und galten gemäss ABGB 445 für alle Arten von dinglichen Rechten und deren Eintragung:
Die Namen der Personen, die das Grundgeschäft miteinander schlossen, mussten in der Urkunde bestimmt angegeben werden. Dazu war erforderlich, dass sie mit Vor- und Zunamen so genau bezeichnet wurden, dass über ihre Identität kein Zweifel entstehen konnte (106).
Ort und Zeit des geschlossenen Geschäftes mussten gemäss ABGB 435 ebenfalls in der Urkunde enthalten sein. Die Zeit wurde mit Jahr, Monat und Tag bestimmt und musste zusammen mit der Ortsangabe vor der Unterschrift der Parteien und Zeugen angeführt sein, damit sie im Beweis einbezogen waren (107). Alle Urkunden, deren Gültigkeit nach den Vorschriften des ABGB von der Genehmigung einer Behörde abhing, waren nicht grundbuchsmässig, solange sie nicht genehmigt worden waren (108).

3. Nicht grundbuchsmässige Urkunden

Eine Urkunde, die nicht alle in ABGB 434 und 435 (bzw. § 27 GP) vorgeschriebenen Erfordernisse erfüllte, war nicht grundbuchsmässig und konnte deshalb auch keinen unbedingten Eintrag erwirken. War diese Urkunde aber glaubwürdig, so

105) Aussez S. 115; Klepsch S. 54 f.
106) Aussez S. 104
107) Aussez S. 113
108) Aussez S. 266 f.

ermöglichte sie gemäss ABGB 438 und § 29 GP immer noch eine bedingte Eintragung (Pränotation) (109). Urkunden, die nicht intabuliert werden konnten, obwohl sie die zur Grundbuchsmässigkeit vorgeschriebenen Erfordernisse erfüllten, waren auch nicht pränotierbar (110).

Neben der Glaubwürdigkeit war zur Pränotierungsfähigkeit einer Urkunde auch erforderlich, dass sie gegen denjenigen, dessen unbewegliches Gut mit der Pränotation behaftet werden sollte, einen Rechtsanspruch enthielt und nach den Bestimmungen des 13. Hauptstückes der Gerichtsordnung mindestens einen halben Beweis herzustellen vermochte. Dieser Rechtsanspruch musste - wie für die unbedingten Eintragungen - zum Erwerb jenes dinglichen Rechtes geeignet sein, für welches die Pränotation angesucht wurde (111). Es musste deshalb ein zum Erwerb dieses Rechtes tauglicher Rechtstitel urkundlich beigebracht werden (112).

Eine Besonderheit wies das Pfandrecht auf, da zu dessen bedingtem Erwerb nicht der Rechtstitel zum Pfandrecht, sondern zur Forderung nötig war. Das stand nicht im Widerspruch zu ABGB 449, der zur Erwerbung des Pfandrechtes immer auch einen Titel zum Pfandrecht erforderte, weil es nach derselben Bestimmung Fälle gab, in denen der Titel unmittelbar im Gesetz lag. Der Titel zur Pränotierung eines Pfandrechtes war immer ein gesetzlicher, wenn die dazu errichtete Urkunde eine Schuldforderung enthielt (113). ABGB 453 verlangte deshalb für die Rechtfertigung einer hypothekarischen Pränotierung nur, dass die Richtigkeit der Forderung nachgewiesen werde (114).

Wie für die Intabulation mussten auch die Urkunden, die nur zur Pränotation bestimmt waren, eine Erklärung über den Bestand des Rechtes enthalten und deshalb

109) Aussez S. 131 f.; Klepsch S. 47
110) Aussez S. 277; Klepsch S. 62
111) Aussez S. 132
112) Aussez S. 132 f.
113) Aussez S. 133 f.; Hedemann S. 307 f.; Klepsch S. 62 f. sieht in der Pränotation einer Forderung eine blosse Prioritätsvormerkung für das Pfandrecht, nicht aber dessen Erwerbung.
114) Aussez S. 134 u. 290 f.

den Berechtigten, den Verpflichteten und das Rechtsobjekt bezeichnen (115). Nicht angegeben werden mussten dagegen die Verbücherungsklausel, das Datum, die Unterschrift der Zeugen und die Beglaubigung, die zur Intabulationsfähigkeit ausländischer Urkunden erforderlich war (116).

V. Die Taxen in Grundbuchsachen

Die Grundbuchbehörden durften für ihre Amtshandlungen Taxen verrechnen. Man unterschied Taxen überhaupt und Grundbuchsgebühren. Die Taxen überhaupt wurden für jene Amtshandlungen abgenommen, welche dem Wirkungskreis der entscheidenden Behörde zugewiesen waren (117). Dazu zählten Stempelgebühren für Urkunden (118) und Taxen für Parteieingaben, gerichtliche Erledigungen und sonstige richterliche Amtshandlungen (119). Die Grundbuchsgebühren waren dem Grundbuchamt für vollzogene Grundbuchshandlungen zu entrichten (120). Die liechtensteinischen Gesetze trennten die beiden Begriffe "Taxen" und "Gebühren" nicht streng voneinander.

Die Dienstinstruktionen von 1808 (121) bestimmten, dass eine Taxnorma über Grundbuchshandlungen anzulegen sei und mit dem ersten Januar 1808 alle Gerichtsabhandlungs- und Grundbuchstaxen in die landesfürstlichen Renten fliessen sollten. Die Bestimmungen über die Taxen, welche für die vollzogenen Grundbuchshandlungen abgenommen und verrechnet werden konnten, fanden sich in § 41 des Grundbuchspatentes von 1809. Dieser Paragraph regelte die Taxerhebung für alle Arten von Eintragungen und Rechten sowie für die Grundbuchsauszüge und Abschriften aus dem Urkundenbuch. Die Höhe der Taxe richtete sich für die Eintra-

115) Klepsch S. 62
116) Klepsch S. 63; Aussez S. 98
117) Schopf I. S. 272 f. u. II. S. 193 ff.
118) Stempelpatent vom 20. März 1809; LGBl. 1878 Nr. 9; LGBl. 1883 Nr. 5
119) Taxgesetz vom 24. April 1807; Taxnorm vom 22. Feb. 1859; LGBl. 1869 Nr. 6; LGBl. 1884 Nr. 5
120) Schopf I. S. 273 u. II. S. 195 ff.
121) JBL 5 S. 203 ff. (DI 1.u. 17)

gung des Eigentums eines unbeweglichen Gutes nach dessen Wert und für die Eintragung einer Schuld- oder anderen Verbindlichkeit nach deren Betrag. In der Verrechnung der Taxen war jedermann gleich zu behandeln. Diejenige Partei musste die Taxe bezahlen, auf deren Gesuch die der Taxe unterliegende Amtshandlung geschehen war (§ 42 GP).

Wie aus einigen Verordnungen (122) der fürstlichen Hofkanzlei in Wien geschlossen werden kann, bereitete eine Besonderheit der Taxnorma den Grundbuchbehörden in Vaduz erhebliche Schwierigkeiten: Nicht nur für die Intabulationen, sondern auch für die Löschungen und Zessionen von Rechten musste eine Taxe erhoben werden (§ 41 GP). Die Taxeinnahmen sollten für die Landeskasse eine möglichst ergiebige Quelle sein (123). Weil diese Vorschrift für den die Löschung Ansuchenden oft eine doppelte (124) Gebührenbelastung bedeutete, unterliess er die Löschung, um den hohen Taxen zu entgehen (125). Dadurch wurde aber der Grundbuchstand verfälscht und das Vertrauen in das Grundbuch erschüttert. Um im Interesse eines geordneten Grundbuchswesens und einer prompten Grundbuchführung den geschäftlichen Verkehr in Grundbuchsachen zu erleichtern und Härten, die bei Einzahlung von Zessionstaxen vorkamen, zu vermeiden (126), taxierte das Oberamt aus Billigkeitsgründen die Löschungen nicht.

Diese Diskrepanz zwischen Gesetz und Praxis beseitigte erst das Taxgesetz vom 5. Juli 1884 (127), indem es in Paragraph 31 neben einer ganzen Reihe von Amts-

122) Verordnungen vom 9. Nov. 1816, vom 12. Nov. 1816 und vom 7. Feb. 1819. Die Hofkanzlei hatte diese Verordnungen auf Grund wiederholter Beschwerden der fürstl. Buchhaltung erlassen, die in Butschowitz den gesamten fürstl. Privatbesitz verwaltete und jedes Jahr nebenamtlich die das Land betreffenden Rechnungen überprüfte (Pappermann S. 38).

123) Schädler JBL 3 S. 68

124) Die Löschung wurde immer gleich hoch taxiert wie die Intabulation (Schädler JBL 3 S. 69).

125) Schädler JBL 3 S. 70

126) Schädler JBL 3 S. 69 f.

127) Taxgesetz für das gerichtliche Verfahren in und ausser Streitsachen, LGBl. 1884 Nr. 5, welches durch die §§ 23, 24 und 25 den § 41 GP aufhob.

handlungen in Grundbuchsachen (128) auch die Löschungen ausdrücklich von jeder Taxe befreite. In den §§ 23, 24 und 25 wurden die Taxen, die vom Landgericht bemessen werden mussten (§ 3), neu festgelegt. Alle gebührenpflichtigen Eingaben mussten schon zur Ueberreichung beim Gericht mit einer der gesetzlichen Taxe entsprechenden Stempelmarke versehen sein (§ 2). Das neue Gesetz konnte die Taxbeträge gerechter und billiger mit besonderer Schonung der niederen Beträge fixieren, weil die finanziellen Verhältnisse in Folge anderer grösserer Landeseinnahmen sehr günstig waren (129).
Schon gemäss Grundbuchspatent von 1809 § 40 musste für jede "Besitzveränderung", die nicht innerhalb eines halben Jahres dem Grundbuch angezeigt wurde, neben der gewöhnlichen eine Strafgebühr von 2 Gulden bezahlt werden. Das Taxgesetz (130) erhöhte die Strafgebühr, indem es den doppelten Taxbetrag verrechnete und wandte sie auf alle gebührenpflichtigen Grundbuchsamtshandlungen an, die nach § 40 GP nicht rechtzeitig angesucht wurden. Während der Anmeldungszwang des § 40 in erster Linie dazu diente, das Eintragungsprinzip durchzusetzen und das Grundbuch auf den neuesten Stand der Rechtsverhältnisse zu bringen (131), wollte das Taxgesetz - weil es nur gebührenpflichtige Handlungen betraf - vor allem verhindern, dass Grundbuchstaxen umgangen wurden.

VI. Der Rekurs

Das Grundbuchspatent von 1809 erwähnte weder die Prüfung und Erledigung der Grundbuchsgesuche, noch einen Rekurs gegen die diesbezüglichen Bescheide des Oberamtes. Die Vorschriften über den Rekurs fanden sich teilweise in der Gerichtsordnung (§ 252 ff.) und teilweise in den einzelnen Normalien: insbesondere in dem

128) Die Grundbuchshandlungen, die aus Anlass und während der Dauer der Landesvermessung vorgenommen wurden, waren schon auf Grund einer Regierungsverordnung von 1867 und eines Gesetzes von 1868 taxfrei (Schädler JBL 1 S. 115).
129) Schädler JBL 3 S. 59 u. 68 ff.
130) LGBl. 1884 Nr. 5 § 26
131) Hedemann S. 2

gemäss Hofdekret vom 16. April 1830 Nro. 2459 allgemein geltenden Patent vom 14. Februar 1804 Nro. 652 J.G.S., im Hofdekret vom 21. Juni 1805 Nro. 734 und im Hofkanzlei-Dekret vom 10. März 1840 Nro. 7717 (132) (133).

Der Rekurs war zulässig gegen jeden bewilligenden oder abschlägigen Bescheid des Oberamtes und der Hofkanzlei, der gegen die Tabularordnung verstiess (134). Legitimiert zur Einreichung des Rekurses waren sowohl der Gesuchsteller, als auch der im Grundbuch eingetragene Eigentümer eines Grundstückes oder Pfandes, gegen welchen das Gesuch bewilligt wurde (135). Gegen Bescheide des Oberamtes musste der Rekurs an die Hofkanzlei und gegen solche der Hofkanzlei an den Obersten Gerichtshof in Innsbruck gerichtet sein. In beiden Fällen war aber die Rekursschrift 14 Tage nach der Zustellung der rekurrierten Verfügung dem Oberamt selbst einzureichen (136). Diese Frist konnte aus besonders wichtigen Gründen erstreckt werden. Lehnte das Oberamt ein Gesuch um Fristerstreckung ab, so konnte innerhalb von 3 Tagen auch gegen diesen Bescheid rekurriert werden (137). Urkunden, die schon mit der Anmeldung hätten eingereicht werden sollen und Neuerungen, die mit den Grundsätzen des bücherlichen Vorgangsrechtes unverträglich waren, konnten im Rekurs nicht mehr berücksichtigt werden (138).

Das Oberamt musste jede eingereichte Rekursschrift mit einem Bericht, einer kurzen Darstellung des Sachverhaltes und einer amtlichen Abschrift des rekurrierten Bescheides dem höheren Gericht weiterleiten und die Parteien davon verständigen (139).

Die Hofkanzlei entschied über den Rekurs und stellte ihren in Form eines Dekretes gefassten Entscheid mit den Berichtsunterlagen dem Oberamt zu. Auf Grund dieses

132) Abgedruckt in Aussez S. 460 f., 486 u. 492 f.
133) Aussez S. 195; Schopf I. S. 231 ff.
134) Aussez S. 195 u. 202
135) Schopf I. S. 147 u. 231
136) Aussez S. 196 u. 198; Schopf I. S. 231 ff.; Klepsch S. 155 f.
137) Aussez S. 197 f.; Klepsch S. 156
138) Aussez S. 199; Klepsch S. 157
139) Aussez S. 198 f.; Klepsch S. 156

Dekretes erliess das Oberamt den für die Eintragung in das Grundbuch weiter erforderlichen Tabularbescheid, ordnete die Einlegung des Dekretes in die Urkundensammlung an und verständigte alle interessierten Parteien. Die in ihrem Recht verletzte Partei konnte unter den gleichen Voraussetzungen einen weiteren Rekurs an den Obersten Gerichtshof richten (140).

Wurde auf Grund des Rekurses gegen einen abweisenden Bescheid die Eintragung bewilligt, so musste diese im Grundbuch mit der Priorität des überreichten Gesuches vollzogen werden und inzwischen eingetretene Veränderungen blieben unberücksichtigt (141). War der Rekurs aber gegen einen bewilligenden Entscheid ergriffen worden, so durfte die abschlägige Verordnung der Hofkanzlei einstweilen nur notiert werden. Die vom Oberamt bewilligte Eintragung konnte erst gelöscht werden, wenn das Erkenntnis der Hofkanzlei Rechtskraft erlangt hatte oder über den dagegen ergriffenen Rekurs die Entscheidung des Obersten Gerichtshofes erfolgt war (142).

140) Aussez S. 192 u. 201; Schopf I. S. 235; Klepsch S. 156
141) Aussez S. 201, 337 u. 365 f.
142) Aussez S. 201 f.

§ 14 Die Erfordernisse für die einzelnen Eintragungen

Die verschiedenen Eintragungen werden in der Reihenfolge behandelt, welche der Einteilung des ABGB und den Rubriken im Hauptbuch entsprach. Die Grundsätze für die Eintragung des Eigentumsrechtes, das an erster Stelle steht, galten gemäss ABGB 445 in der Regel auch für die übrigen, auf unbewegliche Sachen sich beziehenden, dinglichen Rechte (1).

I. Intabulation zur Erwerbung des Eigentums von unbeweglichen Gütern

Um dem Erwerber eines unbeweglichen Gutes die Eintragung ins Grundbuch bewilligen zu können, war es notwendig, dass derjenige, von dem das Eigentum auf einen anderen übergehen sollte, selbst schon als Eigentümer eingetragen war (ABGB 432) (2). Obwohl ABGB 432 vom einverleibten (3) Eigentümer sprach, genügte es, wenn letzterer nur pränotiert war. In diesem Fall konnte der neue Erwerber seinem bedingt eingetragenen Vormann gegenüber ein Eigentumsrecht auch unbedingt erwerben. Der Eintrag blieb aber solange allen Eventualitäten, denen die Pränotation des Vormannes ausgesetzt war, unterworfen, bis die Rechtfertigung erfolgt war (4). ABGB 432 verlangte nicht, dass der Veräusserer zur Zeit der Anmeldung im Grundbuch auch wirklich schon als Eigentümer eingetragen war, es genügte, wenn er sein Gesuch um Einverleibung eingereicht hatte und dieses anstandslos bewilligt werden konnte. Er musste auch nicht schon bei Vertragsschluss als Eigentümer eingetragen sein, sondern erst zu jenem Zeitpunkt, in welchem der Erwerber die Eintragung ansuchte (5).

1) Aussez S. 204
2) Diese Vorschrift trat erst in Kraft, nachdem das Grundstück anlässlich der Grundbuchsanlegung Gegenstand der öffentlichen Bücher geworden war (Aussez S. 205).
3) Das ABGB verwendete den Ausdruck "Einverleibung" im ausgedehnten Sinn (Aussez S. 209 f.).
4) Aussez S. 214 f.
5) Aussez S. 216 f.

Eine weitere Voraussetzung zur Eigentumsübertragung bestand darin, dass der Veräusserer über sein unbewegliches Gut frei verfügen konnte. Das war ihm nur Kraft seines Eigentumsrechtes möglich (6). Dem durch ABGB 354 und 362 gewährten freien Verfügungsrecht des eingetragenen Eigentümers standen zahlreiche relative und absolute Beschränkungen entgegen.

Relative Verfügungsbeschränkungen lagen vor, wenn eine Partei gegen einen abschlägigen Bescheid den Rekurs ergriff, eine Besitzstreitigkeit angemerkt war, eine gerichtliche Exekution durchgeführt wurde oder ein Wiederkaufs- bzw. Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen war. In allen diesen Fällen konnte zwar der Eigentümer sein Gut ungehindert übertragen, der Erwerber musste sich aber alle Eventualitäten gefallen lassen, denen der Veräusserer selbst ausgesetzt wäre, wenn er noch als Eigentümer eingetragen wäre (7).

Absolute Verfügungsbeschränkungen kamen vor allem vor bei unbeweglichen Gütern der Mündel, Kuranden oder Gemeinden, bei Kridaren in Bezug auf die zum Konkurs gezogenen unbeweglichen Güter und bei Gütergemeinschaft zwischen Eheleuten. In diesen Verhältnissen traten Fälle ein, in denen der Erwerber gar nicht oder nur mit besonderer Ermächtigung einer Behörde als Eigentümer eingetragen werden durfte (8).

Ebenso konnte von einem gemäss § 4 GP untrennbaren Gut ein Teil nur mit Bewilligung des Oberamtes abgesondert werden (9). War das Gut mit Schulden behaftet, so mussten vorher auch die Gläubiger angehört (§ 9 GP) und deren Einwilligung (10) erlangt werden, weil ihr Pfandrecht ungeteilt war und sich auf alle Teile der Realität erstreckte (ABGB 457) (11). Die Vorschrift des § 9 GP bezog sich aber

6) Aussez S. 227 f.
7) Aussez S. 228 ff.
8) Aussez S. 230 f.
9) Aussez S. 249 ff.
10) Obwohl § 9 GP nur von "Vernehmung" sprach, muss aus Gesetz (z.B. LGBl. 1915 Nr. 17) und Praxis geschlossen werden, dass auch die Einwilligung der dinglich Berechtigten erforderlich war (Aussez S. 244 ff.).
11) Aussez S. 243 ff.

nicht nur auf die Gläubiger, sondern auf alle am unbeweglichen Gut dinglich Berechtigten. Das lässt sich aus ABGB 847 schliessen, der bestimmte, dass die Teilung eines gemeinschaftlichen unbeweglichen Gutes den Pfand-, Servituts- und anderen dinglichen Rechten nicht zum Nachteil gereichen könne (12).
Die Zustimmung der dinglich Berechtigten war nicht erforderlich zur Zehentablösung, zur Expropriation (13) und zur lastenfreien Abtrennung von Grundstücksteilen, wenn der Wert des Trennstückes nicht offensichtlich 5 % des Gesamtgrundstückwertes überstieg oder der Rest des Grundstückes den Berechtigten noch hinreichende Sicherheit bot (14).

II. Intabulation zur Belastung unbeweglicher Güter

Die Vorschriften über die Erwerbung unbeweglicher Sachen galten auch für die übrigen auf unbewegliche Sachen sich beziehenden dinglichen Rechte (ABGB 445). Im Folgenden werden deshalb die für alle Rechte geltenden Grundsätze nicht mehr wiederholt, sondern nur die Abweichungen von denselben für jene einzelne Eintragung erwähnt (15). Wurde ein unbewegliches Gut mit einer Hypothek belastet, so musste der Schuldner als Eigentümer desselben intabuliert oder pränotiert sein (ABGB 432 u. 445). Dieser Grundsatz kannte drei Ausnahmen:

1. Die Gläubiger des Erblassers konnten die Intabulation ihrer Forderungen zweifellos ansuchen, solange die Verlassrealität auf den Namen des Erblassers angeschrieben war (16). Das Gesetz gestattete diese Intabulation selbst dann noch, wenn der Erbe als Eigentümer des unbeweglichen Gutes im Grundbuch eingetragen war (§ 32 GP). Voraussetzung war aber, dass der Gläubiger eine Urkunde über die dem Erblasser gegenüber bestehende Forderung besass, welche alle zur

12) Aussez S. 245
13) Aussez S. 247 ff.; Gesetze über die Zehentablösung: 1843/VI. 20., 1848/IV. 7., 1852/VII. 20. u. LGBl. 1864 Nr. 2, 1865 Nr. 8, 1868 Nr. 4; Expropriationsgesetz: LGBl. 1887 Nr. 4
14) LGBl. 1915 Nr. 17
15) Aussez S. 253 f.
16) Aussez S. 256

angesuchten Eintragung erforderlichen Eigenschaften hatte (17). Wenn der Erbe aber das ererbte Gut einem Dritten übertragen hatte und dieser bereits als Eigentümer eingetragen war, konnten die Gläubiger ihre dem Erblasser gegenüber bestehenden Forderungen nicht mehr intabulieren lassen (§ 32 GP). Die Gläubiger des Erblassers gingen den Gläubigern der Erben im Rang vor, wenn sie die Intabulation innerhalb eines Jahres seit der Erbschaftsantretung ansuchten (§ 31 GP).

2. Die Gläubiger der Erben konnten ihre Forderungen auf die den Erben angefallene Verlassrealität intabulieren oder pränotieren lassen, schon bevor das Gut den Erben eingeantwortet worden war und deshalb noch auf den Namen des Erblassers lautete (18). Diese Eintragung wurde aber nur mit dem ausdrücklichen Vorbehalte bewilligt und vollzogen, dass sie den bei der Abhandlung der Verlassenschaft vorkommenden Ansprüchen nicht nachteilig und erst mit dem Zeitpunkt der erlangten Einantwortung wirksam sein sollte (ABGB 822).

3. Hatte der Personalschuldner seine bereits aussergerichtlich verhypothezierte Realität einem andern veräussert und dieser Dritte sich als Eigentümer derselben eintragen lassen, so stand dem Gläubiger nach der Verfallszeit trotzdem noch frei, den Personalschuldner allein auf Zahlung zu belangen. Durch ein auf dieser Grundlage erwirktes rechtskräftiges Urteil konnte der Gläubiger die ihm aussergerichtlich verpfändete Realität in Exekution ziehen, obwohl der verurteilte Personalschuldner nicht mehr als Eigentümer derselben eingetragen war. Suchte der Gläubiger die exekutive Intabulation des Urteils an, so wurden gleichzeitig der gegenwärtige Eigentümer und der Hypothekarschuldner verständigt. Da nach ABGB 443 mit dem Eigentum unbeweglicher Güter auch die darauf haftenden in den öffentlichen Büchern eingetragenen Lasten übernommen wurden, musste sich der Erwerber gefallen lassen, dass sich der Gläubiger für seine verhypothezierte Forderung, wenn sie

17) Aussez S. 257
18) Aussez S. 257 f.

zur Verfallszeit nicht bezahlt war, aus dem Hypothekargut befriedigte (ABGB 447, 461 u. 466 (19).

Die Befugnisse und Beschränkungen des Eigentümers bei der Uebertragung des Eigentums galten im allgemeinen auch für die Belastung der unbeweglichen Güter (20). Wie für den Eigentumserwerb an unbeweglichen Gütern gab es auch für die Pfandrechtsbestellung keine Hindernisse aus politischen Gründen (21). Jedermann ohne Unterschied des Standes (22) war berechtigt, das Grundbuch zur hypothekarischen Sicherstellung seiner Forderungen zu benützen (23).
Der Gläubiger konnte seine Forderung auf das seinem Schuldner gehörende Gut oder auf das durch das Grundbuch gesicherte Kapital eintragen lassen, auch wenn die Zahlungs- und Verfallszeit noch nicht abgelaufen war. Die Eintragung bedurfte weder der Einwilligung des Mitgläubigers, noch des Schuldners und konnte auch bewirkt werden, wenn sie von einem Schuldner oder Gläubiger bestritten wurde (§ 25 GP).
Hatte der Schuldner aber die Einwilligung zur Eintragung einer Forderung nicht gegeben, so war er berechtigt, innerhalb eines Jahres seit dem ihm die Eintragung bekannt gemacht worden war, den Gläubiger zur rechtlichen Erweisung seines Anspruches aufzufordern. Die eingetragene Forderung wurde erst nach Ablauf dieser

19) Aussez S. 261 f.; Eine Parallele zu ABGB 466 enthält das geltende Recht in SR 307).
20) Aussez S. 263
21) In Oesterreich standen dem Pfandrechtserwerb einige, dem Eigentumserwerb an unbeweglichen Gütern sogar viele politische Hindernisse entgegen (Aussez S. 238 ff. u. 265 ff.).
22) Dieser Hinweis des Gesetzes wurde aus dem österreichischen Recht (§ 10 Landtafelpatent für Böhmen und Mähren von 1794) übernommen, in welchem er von grosser Bedeutung war, weil in diesem Vielvölkerstaat geistliche Gemeinden, Türken, Juden und Ausländer zwar im Erwerb unbeweglicher Güter, nicht aber im Erwerb von Hypothekarrechten oder verhypothezierten Forderungen beschränkt waren (Aussez S. 238 ff. u. 265 ff.).
23) Aussez S. 265; Schopf I. S. 20 u. 137

Frist für erwiesen gehalten. Der Eigentümer der Forderung konnte aber die Richtigkeit seiner Forderung schon vorher beweisen, wenn er ein "Geständnis" (Schuldanerkennung) von seinem Schuldner oder ein zu seinen Gunsten ergangenes Urteil beibrachte. Wurde dagegen innerhalb der gesetzlichen Frist der Rechtmässigkeit der Forderung ordnungsgemäss widersprochen, so musste die Sache durch den Richter entschieden werden (§ 26 GP).

III. Intabulation zur Erwerbung des Eigentums einer Satzpost

Verbücherte Schuldforderungen, auch Satzforderungen genannt, waren zur bücherlichen Uebertragung geeignet. Unter Schuldforderungen waren aber nicht nur Kapital- oder Interessenforderungen zu verstehen, sondern alle persönlichen Sachenrechte (24). Wurden persönliche Sachenrechte auf einem unbeweglichen Gut sichergestellt, so entstanden dadurch in den öffentlichen Büchern Satzposten und das sichergestellte Recht selbst wurde eine Satzforderung. Obwohl die Satzforderungen an sich zu den beweglichen Sachen gehörten (ABGB 298 u. 299), wurden sie dennoch insofern als unbewegliche Güter angesehen, als sie mit dem zur Seite stehenden Pfandrecht selbst wieder zu Objekten des bücherlichen Verkehrs werden konnten (25).
Satzforderungen konnten im allgemeinen nach den besonderen Vorschriften zur Uebertragung des Eigentums an unbeweglichen Gütern erworben werden. Einige Abweichungen ergaben sich nur aus der verschiedenen Natur der beiden Rechte: Als Eigentum an unbeweglichen Gütern wurde nur e i n Recht übertragen und zu dessen Erwerbung war nur e i n Titel erforderlich. Die Satzpost dagegen bestand aus dem Forderungsrecht u n d dem Pfandrecht, von denen jedes seinen eigenen Titel hatte. Obwohl das erste ein persönliches und das zweite ein dingliches Recht

24) Mit dem veralteten Ausdruck "persönliche Sachenrechte" bezeichnete das ABGB (859-937) das Schuldrecht und es waren darunter die Vermögensrechte zu verstehen, die jemandem gegen eine Person zustanden (Ehrenreich S. 378).
25) Aussez S. 35 f.

war, konnten beide zusammen als Satzforderung nur durch das Grundbuch zu Eigentum erworben werden. Satzforderungen konnten zwar ohne bücherliche Einschreibung gültig zediert werden, damit erwarb der Zessionar aber nur ein persönliches Recht (26).

Wurde das Eigentum an einer Satzforderung einem andern abgetreten, so geschah das durch Intabulation mittels Umschreibung der betreffenden Satzpost auf den Namen des Erwerbers. Die erste Satzpost nannte man die ursprüngliche, die zweite, die mittels Umschreibung an den Erwerber gebildet wurde, die abgeleitete Satzpost. Da der Erwerber selbst wieder seine Rechte einem anderen abtreten konnte, war es möglich, dass über eine ursprüngliche Satzpost durch Intabulation mittels Umschreibung mehrere abgeleitete Satzposten entstehen konnten (27).

IV. Die Pränotation

1. Zweck und Rechtsnatur der Pränotation

Mit Urkunden, die nicht alle in ABGB 434 und 435 (bzw. § 27 GP) vorgeschriebenen Erfordernisse erfüllten und deshalb nicht grundbuchsmässig waren, konnte man, falls sie glaubwürdig waren, einen bedingten Eintrag (Pränotation) erwirken. Während die Intabulation den Erwerb dinglicher Rechte auf unbewegliche Güter bewirkte, diente die Pränotation dazu, dingliche Rechte an unbeweglichen Gütern provisorisch unter der Bedingung der nachfolgenden Rechtfertigung zu erwerben (28). Die Pränotation darf nicht verwechselt werden mit der unbedingten Eintragung (Intabulation) bedingter Rechte (29), die wie die bedingte Eintragung im neuen liechtensteinischen Recht (SR) nicht mehr möglich ist.

Bis zum Jahre 1812 waren Pränotationen gemäss § 29 nur zulässig, um Pfandrechte

26) Aussez S. 267 f.
27) Aussez S. 60 f. u. 397 ff.
28) ABGB 438 u. § 29 GP; Aussez S. 62 u. 131 f.; Klepsch S. 47 u. 62; Exner, Hypothekenrecht S. 186 f.
29) Burckhard S. 237, 346 u. 350; Exner, Hypothekenrecht S. 181 u. 629 f.

zu erwerben (30). Das ABGB liess aber diese bedingten Eintragungen zur Erwerbung aller dinglichen Rechte zu (ABGB 438 u. 445). Die Pränotation wurde damit das ausserordentliche Rechtsmittel, jedes dingliche Recht, das im Grundbuch eingetragen werden konnte, unter der Bedingung der nachfolgenden Rechtfertigung zu erwerben (31).

Obwohl ABGB 438 vom Erwerb eines bedingten Eigentumsrechtes (32) sprach, war die Pränotation keine wirkliche Erwerbungsart. Sonst hätte die Löschung der nicht gerechtfertigten Pränotation eine neue Uebertragung des Rechtes an den Pränotanten bewirken müssen. Das widersprach aber dem Inhalt von ABGB 439, gemäss welchem die Löschung der Pränotation wegen nicht erfolgter Rechtfertigung nichts anderes war als die amtliche Erklärung, dass das pränotierte Recht gar nicht erworben wurde (33). ABGB 438 erwähnte ausdrücklich den Zweck der Pränotation mit den Worten "damit ihm niemand ein Vorrecht abgewinne" und machte in Verbindung mit ABGB 439 die wirkliche Erwerbung des Rechtes davon abhängig, dass der Rechtfertigungsprozess gewonnen wurde. Deshalb war die Intabulation des Rechtfertigungserkenntnisses oder einer beweiskräftigen Parteierklärung, die das Gerichtsurteil ersetzte, die wirkliche Erwerbungsart, für welche die Pränotation nur die bücherliche Rangordnung gegeben hatte.

Die Pränotation war ihrer wahren Natur nach nur eine unter der Bedingung der späteren Rechtfertigung bewilligte vorläufige Vormerkung von Rechten, die sich zur Verbücherung eigneten. Ihr Zweck bestand darin, dem Berechtigten das bücherliche Vorgangsrecht für den Fall zu wahren, dass seine bloss glaubwürdig dargestellten, aber nicht tabularmässig erwiesenen Ansprüche im ordentlichen Rechts-

30) Aussez S. 61 u. 132
31) Aussez S. 61 f., 132 f. u. 276
32) Der Ausdruck "bedingtes Eigentumsrecht" in ABGB 438 war ungenau, weil die Rechtfertigung keine Bedingung des Eigentumsrechtes war, sondern nur dessen wirklichen Bestand garantierte. Ausserdem war ein bedingtes Eigentumsrecht ein Widerspruch im Begriff, weil man unter einer aufschiebenden Bedingung Eigentum nur erwerben, nicht aber haben konnte (Klepsch S. 62).
33) Klepsch S. 61

wege ausgetragen oder durch die spätere Erklärung des Verpflichteten rechtlich anerkannt wurden (34).

Das Institut der Pränotation war in bezug auf Grundstücksverpfändungen sehr umfassend, weil der Pränotant nicht von vornherein eine Anwartschaft gerade auf ein dingliches Recht besitzen musste. Jeder beliebige Gläubiger konnte seine Forderung, die bisher überhaupt nichts mit einer dinglichen Sicherung zu tun hatte, ohne Zustimmung seines Schuldners durch Pränotation in eine Hypothek umwandeln. Während nur die Forderung in irgend einem Schriftstück niedergelegt sein musste, war ein Rechtstitel zum Pfandrecht nicht erforderlich (35). Man bezeichnete diese generelle Pränotationsmöglichkeit als "Intabulationsfähigkeit auch blosser Privaturkunden" und sprach von einem "eigenmächtigen Pfändungsrecht des Gläubigers gegenüber allen Immobilien des Schuldners" (36).

Das GBG von 1871 beseitigte mit dem § 36 die generelle Pränotationsmöglichkeit, indem es eine bedingte Eintragung zur Erwirkung eines Pfandrechtes nur noch zuliess, wenn der Gläubiger einen Rechtsgrund zum Pfandrecht hinlänglich klarzustellen vermochte (37). Da in Liechtenstein weder dieses Gesetz, noch eine entsprechende Ergänzung seines Grundbuchrechtes eingeführt wurde, förderten die willkürlichen Pränotationen der Grundstücksverpfändungen auch weiterhin die Schwerfälligkeit des Grundbuchapparates.

2. Spezielles Verfahren für die Pränotation

Die besonderen Vorschriften über die Voraussetzungen der Intabulationen galten auch für die Pränotationen (38). Während aber die Intabulationen nach ihrem Vollzug keiner weiteren Handlung der Parteien bedurften, mussten die Pränotationen

34) Klepsch S. 61 f. u. 68 f.
35) Hedemann S. 291 u. 307 f.; Aussez S. 133 f. u. 290 f.; Exner, Hypothekenrecht S. 188 ff.; Krainz S. 819 f.
36) Hedemann S. 308 Anm. 35
37) Hedemann S. 308; Exner, Hypothekenrecht S. 198 ff.; Krainz S. 819 ff.
38) Aussez S. 131 f. u. 284; Klepsch S. 62; Exner, Hypothekenrecht S. 189

sogleich, nachdem sie bewilligt und erwirkt worden waren, gerechtfertigt werden. Die Rechtfertigung des durch die Pränotation begründeten bedingten Rechtes sollte nachholen, was zur Zeit seiner provisorischen Begründung noch fehlte und dadurch die definitive Errichtung ausschloss. Was damals nur bescheinigt werden konnte, musste jetzt tabularmässig erwiesen werden (39).

Das Rechtsmittel zur Rechtfertigung der Pränotierungen war eine Anerkennungsklage, die als sog. Rechtfertigungsklage nach den Formen und Bestimmungen der Gerichtsordnung ein ordentliches Verfahren einleitete (§ 29 GP, ABGB 439) (40). Die Klage wurde dem zur Geltendmachung des Rechtes oder der Forderung zuständigen Richter mit einem bestimmten Begehren (41) eingereicht und musste gegen jene Partei, gegen welche die Pränotierung erwirkt wurde, oder deren Erben gerichtet sein (42).

In der Rechtfertigungsklage musste der Anspruch, für welchen die Pränotierung erwirkt wurde, nach Vorschrift der Gerichtsordnung nachgewiesen sein (43). Zum Erweis des Eigentumsrechtes (ABGB 439) genügte aber der blosse Titel nicht. Der Pränotant musste auch beweisen, dass er alle Verbindlichkeiten erfüllt hatte, die ihm nach Vertrag oder Gesetz oblagen, um vom Veräusserer die Aufsandungsurkunde verlangen zu können. Diese Verbindlichkeiten mussten schon zur Zeit der Anmeldung erfüllt sein, weil sich auch die Wirkung der gerechtfertigten Pränotation gemäss ABGB 438 auf jenen Zeitpunkt zurückerstreckte (44).

Obwohl auf Grund von ABGB 445 die Vorschriften über das Eigentum auch auf die anderen dinglichen Rechte ausgedehnt wurden und ABGB 439 für Pränotationen

39) Aussez S. 283 u. 285 f.; Exner, Hypothekenrecht S. 204 f.
40) Aussez S. 286; Exner, Hypothekenrecht S. 207
41) Da über die Form und den Inhalt des Begehrens in bezug auf Pränotierungs-Rechtfertigungsklagen keine besonderen Vorschriften bestanden, musste man sich nach den allgemeinen Normen der Gerichtsordnung und nach der Natur des angesuchten Rechtes richten (Aussez S. 294).
42) Aussez S. 299 ff.; Klepsch S. 71 ff.; Exner, Hypothekenrecht S. 207
43) Aussez S. 290; Klepsch S. 78
44) Aussez S. 292 f.

die Rechtfertigung des dinglichen Rechtes verlangte, wies ABGB 453 für das Pfandrecht eine Besonderheit auf: Wegen der generellen Pränotationsmöglichkeit musste zur hypothekarischen Sicherstellung mit der Rechtfertigungsklage nur die Richtigkeit der Forderung (ABGB 453), nicht aber jene des Pfandrechtstitels (45) nachgewiesen werden (46).

Die gesetzliche Frist für die Einreichung der Rechtfertigungsklage betrug 14 Tage. Sie wurde von jenem Tag an berechnet, an welchem der Pränotant den Pränotierungsbescheid erhalten hatte (ABGB 439). Die Frist war nach Vorschrift der Gerichtsordnung erstreckbar (47). Reichte der Pränotant die Klage zu spät oder überhaupt nicht ein, so musste die erwirkte Pränotation auf Begehren des Gegners wieder gelöscht werden (48).

Eine Forderung, die bereits pränotiert, aber wieder gelöscht worden war, weil die Rechtfertigungsklage nicht innerhalb der gesetzlichen Frist überreicht wurde, konnte auf Antrag des angeblichen Gläubigers ein zweites Mal pränotiert werden. In diesem Fall ging aber das durch die frühere Eintragung erworbene bedingte Pfand- und Vorrecht verloren und auch jeder Anspruch auf Vergütung der durch diese erste Pränotation veranlassten Kosten war erloschen. Ausserdem war dem Eigentümer des Gutes das Recht vorbehalten, durch Aufforderung des Gläubigers eine gerichtliche Entscheidung über die Rechtmässigkeit der Forderung zu erwirken. Dadurch konnte er eine weitere Wiederholung des Eintragungsgesuches verhindern (§ 26 GP) (49).

45) Trotz des Marginales von ABGB 449 ("Titel des Pfandrechtes") hielt sich die frühere Praxis, dass kein Titel erforderlich sei (Exner, Hypothekenrecht S. 190 Anm. 4 u. 194 f.).
46) Aussez S. 133 f. u. 290 f.; Klepsch S. 77; Hedemann S. 291 u. 307 f.; Exner, Hypothekenrecht S. 190 ff.
47) Klepsch S. 73 ff.
48) Aussez S. 286 u. 296 ff.; Klepsch S. 67, 75 u. 79
49) Hofdekret vom 20. Juni 1818, Nro. 1468 J.G.S., das einer von Beck W. (S. 65) erwähnten Verordnung vom 15. Sept. 1818 entspricht.

3. Verfügungsrecht der Parteien

Da jede nicht gerechtfertigte Pränotation gelöscht werden musste, jede gerechtfertigte aber mit ihrem Rang in eine Intabulation umgewandelt wurde, bestand der Zweck der Pränotation in der Wahrung des bücherlichen Vorgangsrechtes für eine Forderung, die schon zu Recht bestand, aber dem Grundbuchrichter als zu Recht bestehend nicht erwiesen werden konnte. Entfiel das Recht, so gab es für dasselbe keine Rangordnung im Verhältnis zu anderen bücherlichen Rechten. Wurde die Pränotation nicht gerechtfertigt, so blieb sie wirkungslos als ob sie nie bestanden hätte (50).

Solange ungewiss war, ob die Pränotation gerechtfertigt werde oder nicht, durfte der Pränotat in der Ausübung seiner mit der Pränotation befangenen bücherlichen Rechte nicht vorzeitig beschränkt werden, weil das dem Zweck des Grundbuches widersprochen und der Pränotation eine Wirkung gegeben hätte, die sie ihrer Natur nach nicht haben sollte (51). Wurde dagegen die Pränotation durch die Rechtfertigung in eine Intabulation umgewandelt, so wurde die Erwerbung des Rechtes auf den Augenblick der Pränotation zurückbezogen. Diese Rückwirkung wäre - abgesehen von der Sicherung des Vorranges - bedeutungslos gewesen, wenn der Pränotant nicht schon zum Zeitpunkt der Pränotation unter der Bedingung der späteren Rechtfertigung das bücherliche Verfügungsrecht über das bedingte Recht erlangt hätte. Da aber der Pränotat das ihm bisher zustehende Verfügungsrecht über das mit der Pränotation befangene Objekt nicht verlor, ergab sich ein eigentümliches Verhältnis: Das früher unbedingte Verfügungsrecht des Pränotaten wurde durch die Pränotation ein bedingtes Recht, das demjenigen des Pränotanten völlig gleich war. Die sich widersprechenden Verfügungen des Pränotanten und des Pränotaten über das mit der Pränotation befangene Objekt erlangten einen provisorischen Charakter, weil ihre Rechtsbeständigkeit von der Rechtfertigung der Pränotation abhängig war (52).

50) Klepsch S. 67
51) Klepsch S. 62 u. 67 f.
52) Klepsch S. 68; Aussez S. 211 ff.

4. Wirkung und Rechtsfolgen der Pränotation

Wurde die Rechtfertigung des provisorisch eingetragenen bedingten Rechtes erbracht, so war die Bedingung einer definitiven Eintragung erfüllt. Durch den Rechtfertigungseintrag gelangte das bisher bedingte Recht "zu seiner Kraft" (ABGB 696) und bestand nun als unbedingtes Recht in dem Umfang, in dem die Rechtfertigung erfolgt war. Da die Pränotation gemäss ABGB 438 und 445 rückwirkende Kraft besass und ihre Rechtsfolgen sich auf den Zeitpunkt der Anmeldung zurückerstreckten, erhielten die durch das Rechtfertigungserkenntnis erlangten dinglichen Rechte die bücherliche Rangordnung der Pränotation und galten jedem späteren Eigentümer der Realität gegenüber (53). Alle Verfügungen, welche der Pränotant über das Tabularobjekt getroffen hatte, wurden nachträglich anerkannt (54). Alle Eintragungen aber, die dem Pränotaten gegenüber erwirkt worden waren, wurden als unwirksam angesehen. Eine zur hypothekarischen Sicherstellung gerechtfertigte Pränotation hatte die Wirkung, dass sie in der Priorität nun unbedingt allen nachfolgenden Eintragungen vorging (55).

Wurde die Pränotation nicht gerechtfertigt, so galten die Pränotation selbst und alle Eintragungen, die dem Pränotanten gegenüber seit der Gesuchseinreichung erwirkt worden waren, als ungültig und wirkungslos, während die Verfügungen des Pränotaten in Kraft blieben (56). Versäumte der Pränotant die Rechtfertigungsfrist, so verlor er das durch die Pränotation gewahrte Prioritätsrecht (57).

Um diese wirkungslos gewordenen Einträge löschen zu können, musste die obsiegende Partei nur nachweisen, dass die Pränotierung gerechtfertigt worden war oder nicht. Der Richter bewilligte deshalb die Löschung, ohne dass eine von der Gegenpartei freiwillig ausgestellte Löschungserklärung oder ein gegen sie erwirktes Urteil beigebracht wurde (58).

53) Klepsch S. 78 f.; Aussez S. 211, 279 u. 304 f.; Exner, Hypothekenrecht S. 209
54) Klepsch S. 68; Aussez S. 305
55) Aussez S. 305; Klepsch S. 68
56) Aussez S. 305 f.; Klepsch S. 68
57) Klepsch S. 79
58) Aussez S. 306 f.

V. Die Superintabulation und -pränotation

Da jede Intabulation und Pränotation ein für sich bestehendes Tabularobjekt begründete, waren verbücherte Schuldforderungen in der Regel (59) nicht nur zur Uebertragung, sondern auch zur Afterverpfändung geeignet (60). Satzposten oder Satzforderungen konnten deshalb, soweit sie verhypotheziert waren, einem andern selbst wieder zur Hypothek bestellt werden. In bezug auf die unbeweglichen Güter bestimmte ABGB 454, dass der Pfandinhaber sein Pfand, soweit er ein Recht darauf hatte, einem Dritten wieder verpfänden konnte, und dass es insofern zum Afterpfand wurde, wenn zugleich letzterer die Afterverpfändung auf das Pfandrecht in die öffentlichen Bücher eintragen liess. Diese Eintragung geschah mittels Supersätzen: Das war entweder eine Superintabulation oder eine Superpränotation, je nachdem wie das Ansuchen gestellt wurde und die betreffende Urkunde (intabulations- oder bloss pränotationsfähig) beschaffen war (61). Eine Supereintragung konnte sowohl auf eine intabulierte, als auch auf eine pränotierte Satzforderung angesucht werden (62).

Die Supereintragungen dienten auch dazu, ein Prioritätsrecht für eine andere Satzpost einzuräumen, indem jener Gläubiger, der mit seiner Forderung im Hauptbuch früher eingetragen war, das erworbene Vorzugsrecht dem nachfolgenden Gläubiger abtreten konnte (63). Diese Zession war gestattet, weil jeder Gläubiger seine Forderung und damit auch das Pfandrecht selbst einem anderen überlassen durfte (64).

Die besonderen Vorschriften für die Supereintragungen waren die gleichen wie für die Intabulationen und Pränotationen, die zur hypothekarischen Sicherheit auf

59) Supereinträge waren nur unzulässig auf Grundservituten und Servituten des Gebrauches (Klepsch S. 80).
60) Aussez S. 35 f. u. 60 ff.; Schopf I. S. 77 ff.; Klepsch S. 80
61) Aussez S. 308
62) Aussez S. 311 f.
63) Aussez S. 63 u. 312; Schopf I. S. 80
64) Schopf I. S. 250

Realitäten erwirkt wurden (65). Das liechtensteinische Grundbuchrecht enthielt diesen Hinweis in § 16 GP: "Fallt auf ein im Grundbuch vorgemerktes Recht - oder Kapital eine weitere Vormerkung (66) vor; so ist sich bei dieser zwar auf gleiche Art (67) zu benehmen, doch soll zur Seite, wo das Kapital vorgemerkt ist, beigesetzt werden; dass hierauf eine weitere Vormerkung hafte". Die im Schlussatz geforderte Anmerkung diente nur dem besseren Verständnis für jene, die das Grundbuch einsahen. In materieller Hinsicht war sie dagegen bedeutungslos, weil das dingliche Recht einzig durch die Eintragung im Grundbuch entstand (§ 18 GP). Der neue Eintrag wurde unmittelbar unter den ursprünglichen Eintrag, auf dem er haftete, gesetzt (§ 15 GP).

Obwohl der Pfandinhaber nach ABGB 454 sein Pfand nur insoweit einem Dritten verpfänden konnte, als er selbst ein Recht darauf hatte und der superintabulierte Gläubiger nie grössere Rechte erlangte, als sie der Satzpost zukamen, auf welcher die Superintabulation haftete, war es möglich, Supereintragungen zu bewilligen, deren Forderung grösser war als jene, auf welche die Afterhypothek angesucht wurde. Der Supersatzgläubiger erhielt aber die Afterhypothek nur insoweit, als der ursprünglichen Satzforderung die Hypothek zukam (68). Ebenso konnte der Cessionar das Prioritätsrecht nur in jenem Betrag und unter jenen Bedingungen erlangen, welche zu Gunsten des früheren Gläubigers galten (69).

Dem Aftergläubiger kam das Afterpfandrecht nicht etwa auf die Realität, sondern nur auf die betreffende Satzpost zu. Wollte er mit einem Urteil sein Afterpfandrecht geltend machen, so konnte er deshalb nicht die Realität, sondern nur die Satzforderung in Exekution ziehen (70).

65) Aussez S. 307 f.
66) Unter "Vormerkung" waren die bedingten und unbedingten Eintragungen zu verstehen.
67) Das war ein Hinweis auf die §§ 14 u. 15 GP, welche die Art der Eintragungen regelten.
68) Aussez S. 63 u. 310; Klepsch S. 80
69) Schopf I. S. 250
70) Aussez S. 310 f.; Klepsch S. 80

Nach geltendem liechtensteinischem Recht können Grundpfandrechte nicht Gegenstand von Grundpfandrechten sein, sondern nur auf Grundstücke errichtet werden, die in das Grundbuch aufgenommen sind (SR 268). Eine Analogie zu den Supereinträgen bilden die dem alten Recht unbekannten selbständigen und dauernden Rechte, die in das Grundbuch aufgenommen sind (71). Afterverpfändungen können diese Rechte aber nie sein, weil es sich nicht um Pfandrechte handelt. Das neue Recht sieht nur für das Faustpfand eine Afterverpfändung vor (SR 369).

§ 15 Die Löschungen

I. Allgemeines

Das Eigentum und die anderen dinglichen Rechte an unbeweglichen Sachen konnten auf Grund eines Rechtsgeschäftes nur durch Löschung aus dem Grundbuch (Extabulation) aufgehoben werden (ABGB 444 u. 445). Die Löschung konnte sowohl intabuliert als auch pränotiert werden (1). Gemäss ABGB 1411 wurde zwar mit dem Erlöschen einer Verbindlichkeit auch das Recht aufgehoben, es genügte aber zur Aufhebung der Hypothek nicht, dass der Schuldner die verbücherte Schuld tilgte. Obwohl der Schuldner jeder weiteren persönlichen Verpflichtung entbunden war, galt das Hypothekargut einem Dritten gegenüber so lange für die ganze Schuldforderung verhaftet, bis die Schuldurkunde im Grundbuch gelöscht worden war (2). Auch grundbücherlich haftende Servituten konnten rechtsgeschäftlich mit Rechtswirkung gegen Dritte nur durch Einverleibung der Löschung im Grundbuch gültig aufgehoben werden (3).

71) SR 34, 522 u. 526. Die wichtigsten selbständigen und dauernden Rechte, die als Grundstücke in das Grundbuch aufgenommen werden können, sind: Baurechte (SR 251, 251 a-k), Quellenrechte (SR 252) und Wasserrechtsverleihungen (SR 478 u. 528).
1) Aussez S. 331 ff.; Klepsch S. 96 ff.
2) ABGB 350, 469, 526, 1446, 1499 u. 1500; Aussez S. 51 u. 313; Schopf I. S. 38; Klepsch S. 95
3) Ehrenreich S. 259

II. Die relative Löschung

Die Löschung des Eigentumsrechtes unterschied sich von jener der übrigen dinglichen Rechte dadurch, dass das Eigentumsrecht nicht als solches, sondern nur in bezug auf den Veräusserer erlöschen konnte. Sobald der Erwerber das Eigentumsrecht erlangte, erlosch gleichzeitig jenes des Veräusserers. Das galt nicht nur für das Eigentum an einer Realität, sondern auch für das Eigentum an einer Hypothekarforderung. Diese war als Satzpost ein selbständiges Tabularobjekt und wurde im Falle einer Uebertragung wie eine Realität behandelt (4).

III. Die absolute Löschung

Der relativen Löschung stand für alle anderen dinglichen Rechte (ABGB 467 - 469 u. 524) die absolute gegenüber, durch welche nicht nur der Berechtigte, sondern auch das ihm zustehende Recht ausgebüchert wurde. Es blieb im Grundbuch nichts übrig, was noch ein Objekt einer weiteren bücherlichen Uebertragung oder Belastung sein konnte (5). Während das bücherliche Eigentum an einer Realität absolut nur erlöschen konnte, wenn das unbewegliche Gut unterging, erlosch die Hypothekarforderung auch dann absolut, wenn die Forderung getilgt und die Schuldurkunde im Grundbuch gelöscht worden war (6). Für Servituten war nur die absolute Löschung möglich, da sie nach ABGB 485, 473, 504, 509, 521 und 529 nicht übertragen werden konnten. Auch jene persönlichen Rechte, denen das Gesetz ausnahmsweise die Verbücherung gestattete, liessen nur ein absolutes Erlöschen zu, weil sie persönlich und unübertragbar blieben (7).

IV. Der Vollzug der Löschung

Die Erfordernisse zur Erwirkung der absoluten Löschung und das dabei zu beobachtende Verfahren waren im allgemeinen gleich wie für die bücherlichen Eintragun-

4) Aussez S. 314 u. 332; Klepsch S. 94 f.
5) Aussez S. 314 f.
6) Klepsch S. 94 f.
7) Klepsch S. 95

gen überhaupt. Das darüber Gesagte kann man deshalb auch hier als Regel gelten lassen, wenn man zu diesem Zweck die Wörter "Erwerbung" durch "Aufhebung" und "Eintragung" durch "Löschung" ersetzt (8). Trotz dieser weitgehenden Uebereinstimmung müssen einige wesentliche Punkte noch erörtert werden.

Bei exekutiver Veräusserung unbeweglicher Güter konnte die Löschung der darauf haftenden Satzposten nicht von Amtes wegen, sondern nur über ein Gesuch der interessierten Partei verfügt werden (9).

Zur Erwirkung der Löschung war immer (10) eine Urkunde erforderlich, die dem Berechtigten gegenüber als Beweis diente. Darunter fielen vor allem Quittungen oder analoge rechtskräftige Urteile und die schriftliche Löschungserklärung des Berechtigten, die auf dem Löschungsgesuch selbst oder in einer für diesen Zweck ausgestellten Urkunde enthalten sein konnte (11). Eine Vermutung genügte aber zur Erwirkung der Löschung auch dann nicht, wenn sie vom Gesetz sanktioniert worden war (12). Die Regel, dass zur Löschung immer eine gegen den Berechtigten beweiskräftige Urkunde erforderlich sei, hatte aber zwei Ausnahmen:

1. War eine Streitigkeit angemerkt, so konnte die obsiegende Partei alle Eintragungen, die seit dem Anmerkungsgesuch vollzogen worden waren, auf Grund dieses Urteils löschen lassen, obwohl es zwischen Dritten gefällt worden war. Eine zustimmende Erklärung der Satz- oder Supersatzgläubiger oder ein wider sie zu erwirkendes Urteil benötigte der Gesuchsteller nicht (13).

2. Ebenso konnten in jenen Fällen, in denen das Eigentum einer Realität oder Satzpost nur bedingt durch Pränotation erworben worden war, alle seit dem Pränota-

8) Aussez S. 315 u. 324; Klepsch S.95 f.
9) Aussez S. 315 f.; Exner, Hypothekenrecht S. 234 f., 330, 347 ff. u. 633 f.; Krainz S. 887
10) Es war unerheblich, ob das verbücherte dingliche Recht durch Zahlung, gerichtlichen Erlag, Kompensation, Ablauf der Zeit, Verjährung oder auf eine andere gesetzliche Art und Weise aufgehoben worden war (Aussez S. 318).
11) Aussez S. 319 u. 321 ff.
12) Aussez S. 321 ff.; Klepsch S. 96
13) Aussez S. 319 f.

tionsgesuch erwirkten Eintragungen auf Grund jenes Urteils gelöscht werden, das den Rechtfertigungsprozess entschied. Es genügte aber auch der Nachweis, dass die Frist zur Einreichung der Rechtfertigungsklage versäumt worden war (14). Gemäss ABGB 445 musste eine Urkunde zur bücherlichen Aufhebung eines dinglichen Rechtes im allgemeinen dieselben Eigenschaften wie eine Erwerbsurkunde haben. Die ganz oder teilweise zu löschende Forderung war so zu bezeichnen, dass über ihre Identität kein Zweifel entstehen konnte (15). Der Aufhebungsgrund musste dagegen in der Urkunde nicht angegeben werden, weil der Gläubiger die Löschung auch gestatten konnte, wenn die Schuld nicht getilgt worden war (16). Zur Extabulationsfähigkeit der Urkunde war es aber erforderlich, dass die Zeit und der Ort der Ausstellung angegeben wurden (17). Wie das Begehren im Löschungsgesuch, so musste auch die Bewilligung zur Löschung in der Urkunde bestimmt ausgedrückt sein (18).

Das liechtensteinische Grundbuchspatent enthielt zwei Bestimmungen, welche die Löschung erwähnten. Beide befassten sich aber nur mit der Löschung verbücherter Forderungen im verwaltungstechnischen Sinn:
"Wenn eine in dem Grundbuche vorgemerkte Forderung über die angesuchte, und bewirkte Bewilligung getilgt werden soll; ist die Forderung in dem Grundbuche auf eine solche Art, dass der vorige Inhalt noch wohl lesbar bleibe, zu durchstreichen; bei dem Posten aber zur Seite das Wort: getilget - weiter der Tag des geschehenen Ansuchens, der Tag der erfolgten Bewilligung, endlich der Theil, und das Blatt des Urkundenbuches, wo das Ansuchen und die Bewilligung eingetragen sind, anzumerken" (§ 34 GP).

"Mit der gleichen Vorschrift ist auch vorzugehen, wenn von der vorgemerkten

14) Aussez S. 320 f.
15) Aussez S. 324 f.
16) Aussez S. 325 u. 328; Schopf I. S. 247
17) Aussez S. 325 f.
18) Aussez S. 362 u. 335; Schopf I. S. 247

Forderung nur ein Theil getilget, und also abgeschrieben wird, doch ist in diesem Fall die Forderung nicht zu durchstreichen, sondern nur zur Seite der getilgte Betrag mit den oben vorgeschriebenen Anmerkungen anzuzeigen " (§ 35 GP).

Der in § 34 GP verwendete Ausdruck "getilgt" war falsch und hätte "gelöscht" heissen müssen, weil die Forderung nur durch Zahlung usw. getilgt werden konnte. Die Tilgung der Schuld hatte auf das verbücherte Pfandrecht keinen Einfluss, wenn nicht auch die Schuldurkunde im Grundbuch gelöscht wurde (19).

V. Die Amortisierung alter Hypothekarforderungen

Die Amortisierung alter Hypothekarforderungen war ein besonderer Fall der Löschung von Pfandrechten, um die sich niemand kümmerte (20). Die Einträge dieser alten Satzposten, die ihren praktischen Wert verloren hatten, überfüllten das Grundbuch, machten es unübersichtlich und erschwerten seinen Gebrauch (21). Mit der Amortisierung konnte der Realbesitzer eine alte Satzpost ohne Löschungsprozess löschen lassen, weil der Gläubiger unbekannt bzw. der moralische Körper (Juristische Person) untergegangen war und seine Verzichtsurkunde nicht mehr beigebracht werden konnte (22). Dadurch sollte auch allmählich der tatsächliche Stand der Belastungen im Grundbuch wieder hergestellt werden (23). Im Gegensatz zur Löschungsklage war die Amortisierung eine Nichtigkeitserklärung einer Satzpost und das Erkenntnis der Behörde, dass diese zu löschen sei (24).
In Liechtenstein konnten auf Grund zweier österreichischer Dekrete (25) alte Satzposten im Ediktalwege gelöscht werden, wenn sie schon über 50 Jahre hafteten, ohne dass sich jemand des Kapitals oder der Interessen wegen gemeldet hatte.

19) Klepsch S. 95
20) Krainz S. 893
21) Haan S. 108
22) Schopf I. S. 150 f.; Exner, Hypothekenrecht S. 635; Aussez S. 323 f.
23) Haan S. 108 f.
24) Schopf I. S. 151
25) Hofdekret vom 15. März 1784 Nro. 262 J.G.S. und Hofdekret vom 20. Nov. 1818 Nro. 1519 J.G.S. (Abgedruckt in Aussez S. 441 f. u. 474).

Eine weitere Bedingung bestand darin, dass die Satzpost weder auf den Namen eines moralischen Körpers, der nicht absterben konnte, eingetragen war, noch auf den Namen eines wissentlich lebenden Gläubigers oder eines Gläubigers, dessen Erben bekannt waren. Das Ediktalverfahren wurde aber nur selten angewendet, weil man unter den Bedingungen, die das Gesetz forderte, auf dem Klageweg schneller ans Ziel gelangen konnte (26). Die ediktalen Löschungen waren vor allem für kleine Beträge unverhältnismässig teuer (27).

Um diesen Missstand zu beseitigen und die Löschung alter Haftungen vermehrt zu fördern, erliess Liechtenstein am 1. Dezember 1903 ein Gesetz betreffend Amortisierung alter Hypothekarforderungen (28). Die ersten vier Paragraphen dieses Gesetzes entsprachen mit wenigen Aenderungen den §§ 118 - 121 des österreichischen Allgemeinen Grundbuchgesetzes von 1871. Die Abweichungen betrafen vor allem die Fristen: Während in Oesterreich eine Hypothekarforderung erst nach 50 Jahren amortisationsreif war, konnte ihre Löschung in Liechtenstein schon 30 Jahre nach ihrer Einverleibung angesucht werden, wenn auf sie seit dieser Zeit weder eine bücherliche Eintragung erwirkt, noch eine Kapital- oder Interessenforderung erhoben worden und auch jede andere Geltendmachung unterblieben war. Die Frist zur Anmeldung der Ansprüche betrug im GBG ein Jahr, im liechtensteinischen Gesetz nur drei Monate. Das Edikt, mit welchem der Anspruchsberechtigte zur Anmeldung aufgefordert wurde, war nach liechtensteinischem Recht nicht nur beim Gericht anzuschlagen, sondern dem Gesuchsteller auch mitzuteilen. Andererseits musste es in Oesterreich dreimal, in Liechtenstein aber nur einmal publiziert werden (29).
Abweichend vom österreichischen Gesetz enthielt das liechtensteinische zwei

26) Aussez S. 323 f.; Schopf I. S. 151 u. 268 f.; Klepsch S. 149 ff.; Exner, Hypothekenrecht S. 635
27) Schädler JBL 12 S. 18
28) LGBl. 1903 Nr. 4
29) LGBl. 1903 Nr. 4; Neuhold S. 94 f.; Krainz S. 894

verfahrensrechtliche Bestimmungen mehr: Zur Anmeldung der Amortisation und Löschung musste der Gesuchsteller das ihm zugestellte Edikt wieder vorlegen und diesem den nach der Höhe des zu löschenden Forderungsbetrages gesetzlich bestimmten Stempel, sowie eine Abschrift des Ediktes für das Urkundenbuch beilegen. War die Löschung im Grundbuch vollzogen, so wurde sie dem Gesuchsteller auf dem Edikt bestätigt und mitgeteilt (§ 5). Das Gericht konnte mehrere Amortisierungsgesuche auf einem gemeinsamen Edikt erledigen (§ 6 LGBl. 1903 Nr. 4). Mit dem in § 4 erwähnten Prozessweg war der ordentliche Löschungsprozess gemeint, in welchem der Löschungswerber als Kläger aufzutreten hatte (30).

Das seit 1923 geltende neue Recht ersetzte die Amortisierung alter Hypothekarforderungen durch eine "Kraftloserklärung" der Grundpfandrechte (SR 303 - 306). Altrechtliche Hypotheken konnten aber noch während fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des SR nach den Bestimmungen von LGBl. 1903 Nr. 4 kraftlos erklärt werden (31). Die Kraftloserklärung von Schuldbrief und Gült erfolgt nach neuem Recht gemäss SR 351 und 352.

30) Exner S. 635
31) SR 20 III SchlT

§ 16 Die Anmerkungen

I. Allgemeines

Der Zweck der Anmerkungen, die auch Notierungen oder Annotationen genannt wurden, bestand darin, bestimmte Tatsachen oder Rechtsverhältnisse, die für die Geschäfte der Parteien von entscheidendem Einfluss waren, zur allgemeinen Kenntnis zu bringen, um den Stand des Grundbuches so vollständig wie möglich ersichtlich zu machen (1). Man wollte damit verhindern, dass jemand, der das Grundbuch einsah, irregeführt und in seinem Vertrauen darauf getäuscht wurde (2).
Durch die Annotation konnte ein dingliches Recht weder erworben, noch aufgehoben werden. Ihre Formen und Wirkungen waren in den österreichischen Gesetzen ganz verschieden und mannigfaltig (3). Ueber das Wesen und das Verfahren der Annotation fanden sich im liechtensteinischen Grundbuchspatent keine Bestimmungen.

II. Anmerkung eines Supereintrages

Nur in § 16 GP wurde eine Anmerkung erwähnt und sogar verlangt: Fiel auf ein im Grundbuch eingetragenes Recht oder Kapital ein weiterer Eintrag, so musste neben dem Kapital angemerkt werden, dass darauf ein weiterer Eintrag hafte.

III. Anmerkung der Streitanhängigkeit

In einem zweiten Fall sah ein in Liechtenstein gültiges österreichisches Gesetz (4) eine Anmerkung vor: Waren Klagen über Besitz oder Eigentum einer Realität,

1) Neuhold S. 149; Klepsch S. 80 ff.; Füger S. 248; Aussez S. 344 ff. u. 366
2) Aussez S. 372
3) Aussez S. 344 f.
4) Hofdekret vom 29. Aug. 1818 Nro. 1488 J.G.S. (Abgedruckt in Aussez S. 472 f.) und Entschliessung vom 14. März 1846, die im Hofkanzlei-Dekret vom 8. April 1846 Nro. 11890 enthalten war (Aussez S. 495).

über Ansprüche oder Löschung einer Satzpost oder über die Gültigkeit einer im Grundbuch einverleibten Urkunde anhängig, so konnte der Kläger bei Ueberreichung der Klage mündlich oder später während des Prozesses schriftlich darum ansuchen, dass die Streitanhängigkeit angemerkt wurde (5). Das Gesuch musste innerhalb der gesetzlichen Verjährungsfrist, welche vom Tage der Eintragung im Grundbuch an gerechnet wurde, der Grundbuchbehörde eingereicht werden, durfte aber nicht in der Klageschrift enthalten sein. Die Anmerkung wurde in jene Rubrik des Hauptbuches gesetzt, welche das streitige Recht enthielt (6). Nach beendigtem Prozess war entweder die Anmerkung oder die streitige Eintragung bzw. Urkunde selbst auf Verlangen wieder zu löschen (7).

Die Wirkung der Annotation hing vom Ausgang des angemerkten Streites ab. Obsiegte der Kläger, so konnte er mit dem rechtskräftigen Urteil im Exekutionsweg verlangen, dass ihm die Realität oder die Satzpost, wie sie zur Zeit des Anmerkungsgesuches bestand, auf seinen Namen umgeschrieben wurde. Gleichzeitig wurden alle seither dem Beklagten gegenüber erwirkten Belastungen gelöscht. War die Klage auf Ungültigkeit oder Löschung einer Satzpost gerichtet, so mussten nicht nur diese Satzpost, sondern auch alle seit dem Gesuch dem Beklagten gegenüber erwirkten Supersätze gelöscht werden. Unterlag dagegen der Kläger im Prozess, so konnte der Beklagte im Exekutionsweg die Löschung der vom Kläger erwirkten Anmerkungen verlangen (8).

IV. Anmerkung eines abschlägigen Grundbuchbescheides

Der dritte Anwendungsfall für Annotationen ergab sich aus einigen österreichischen Gesetzen und Verordnungen (9), die gemäss Beschluss vom 16. Oktober 1819

5) Aussez S. 363 f.; Schopf I. S. 150; Klepsch S. 87 f.; Füger S. 248 f.
6) Aussez S. 364 f.; Schopf I. S. 150
7) Aussez S. 363 u. 473; Schopf I. S. 150
8) Aussez S. 364 f.; Schopf I. S. 257 f.; Klepsch S. 88; Füger S. 248
9) Patent vom 14. Feb. 1804 Nro. 652, Hofdekret vom 21. Juni 1805 Nro. 734, 27. Aug. 1819 Nro. 1600 u. 16. April 1830 Nro. 2459 J.G.S. und Hofkanzleidekret vom 10. März 1840 Nro. 7717 (Abgedruckt in Aussez S. 460 f., 463, 477 f., 486 u. 492 f.)

auch in Liechtenstein galten: Grundbuchbescheide, in welchen ein Gesuch um Eintragung oder Löschung abgelehnt wurde, mussten im Grundbuch angemerkt werden, damit weder die Partei, die vom höheren Richter die Bewilligung erwirkt hatte, in ihrer Priorität beeinträchtigt, noch ein Dritter mit seinem inzwischen erworbenen Pfand- und Prioritätsrecht zurückgesetzt wurde (10).
Durch diese Anmerkung schützte aber das Grundbuch das Vertrauen des Dritten nicht. Es warnte ihn nur vor einer abgelehnten Eintragung, die nachträglich im Rekurs bewilligt werden konnte (11). Diese Bewilligung hatte nämlich insofern rückwirkende Kraft, als sie ohne Rücksicht auf die inzwischen eingetretenen Veränderungen mit derjenigen Priorität vollzogen wurde, die dem Rekurrenten eingeräumt worden wäre, wenn schon der erste Richter die Bewilligung erteilt hätte (12).

Auch auf Grund von ABGB 440 und 445 erlangte der Rekurrent den Vorzug, weil er vor dem Dritten um Eintragung angesucht hatte. Die Anmerkung des abschlägigen Bescheides beeinflusste das Prioritätsrecht des ersten Gesuchstellers nicht (13).

Der abschlägige Bescheid wurde in jener Rubrik des Hauptbuches angemerkt, in welcher die angesuchte Eintragung hätte vollzogen werden müssen, wenn sie bewilligt worden wäre (14).
Obwohl die Gesetze (15), welche die Anmerkung abschlägiger Bescheide regelten, nur von Intabulationen, Pränotationen und Löschungen sprachen, fielen alle abschlägigen Grundbuchbescheide darunter, also auch jene über Anmerkungen, die mit Rechtsfolgen verbunden waren. Gegen diese Bescheide konnte ebenfalls Rekurs mit Aufrechterhaltung der durch das Gesetz erwirkten Priorität eingelegt werden (16).

10) Aussez S. 366; Patent vom 14. Feb. 1804; Klepsch S. 80 f. u. 88 f.
11) Aussez S. 371 f.
12) Aussez S. 365 f.; Klepsch S. 81
13) Aussez S. 371 f.; Klepsch S. 89 ff.
14) Aussez S. 366 f.
15) Patent vom 14. Feb. 1804, Hofdekret vom 27. Aug. 1819, 16. April 1830 und 10. März 1840.
16) Aussez S. 369 f.; Klepsch S. 89

Neben diesen drei wichtigsten Fällen waren auch folgende Verhältnisse zur Annotation geeignet: Der Fidekommiss (17), die fidekommissarische Substitution (18), Vormundschaft, Kuratel und Krida (19), die Simultanhaftung (20), der vorausbezahlte Bestandzins (21), der Schätzungswert einer Realität (22) und die Gegenforderung bei einem Hypothekarkapital (23).

Da die Formen und Wirkungen der Anmerkungen sehr verschieden und mannigfaltig waren und ihr Wesen und Verfahren in den Gesetzen nicht ausdrücklich geregelt wurden, gab es noch eine ganze Reihe anderer Anmerkungen, die den Gesetzen nicht unmittelbar entnommen werden konnten (24).

17) Aussez S. 350 ff.; Klepsch S. 84 f.
18) Aussez S. 353 ff.; Klepsch S. 85
19) Aussez S. 355 ff.; Klepsch S. 85 f.; Krida = Konkursdelikte nach StG §§ 205 a, 486.
20) Aussez S. 360 ff. u. 390; Klepsch S. 87; Simultanhaftung = Haftung mehrerer Objekte für eine Forderung (Exner, Hypothekenrecht S. 289 ff.).
21) Klepsch S. 91
22) Klepsch S. 92
23) Klepsch S. 92 f.
24) Aussez S. 344 f.; Klepsch S. 91 ff.

Fünftes Kapitel

LANDESVERMESSUNG

§ 17 Die Katastervermessung von 1865

I. Allgemeines

Liechtenstein erhielt durch das Gesetz betreffend die Landesvermessung vom 9. Januar 1865 (1) seinen ersten Grundkataster (2). Die Erstellung und Durchführung dieses Werkes war in erster Linie dem in jenen Jahren amtierenden Landesverweser Carl von Hausen zu verdanken, der früher in österreichischen Staatsdiensten war und bei der Katasteranlage in Mähren mitgewirkt hatte. Seine Kenntnisse auf diesem Gebiet und seine Vorliebe dafür hatten ihn bewogen, in Liechtenstein eine Vermessung als Grundlage für eine Steuerveranlagung (3) durchzuführen (4). Die Landesvermessung sollte vor allem dazu dienen, alle Unregelmässigkeiten in der Besteuerung von Grund und Boden zu beseitigen und die Lasten über die Grundstücke gerecht zu verteilen (5).

Nach Art. 1 des Vermessungsgesetzes (VG) sollte eine trigonometrische Landesvermessung mit Beginn im Jahre 1865 vorgenommen und innerhalb von sechs Jahren ausgeführt werden. Die Arbeit wurde fristgemäss im Jahre 1870 beendet (6). Das

1) LGBl. 1865 Nr. 1 vom 18. Feb. 1865
2) Schädler JBL 19 S. 47
3) Die durch das Steuergesetz vom 20. Okt. 1865 (LGBl. 1866 Nr. 1 § 29) neu geschaffene Grundsteuer konnte erst mit dem Abschluss der Vermessung, Einschätzung und Katastrierung sämtlicher abgabepflichtiger Grundstücke und Gebäude wirklich eingeführt werden (Schädler JBL 3 S. 122; Feger S. 13).
4) Baltensperger S. 9 ff.; Schädler JBL 1 S. 122
5) LGBl. 1966 Nr. 1 Vorwort; Geiger JBL 70 S. 72 u. 324 f.
6) Schädler JBL 6 S. 11 u. JBL 19 S. 47

war möglich, weil schon im Jahre 1852 verschiedenen Gemeinden ihre Feldregulierung und Entwässerung begonnen oder ausgeführt und damit der Vermessung wesentlich vorgearbeitet hatten (7). Die Gemeinde Balzers-Mäls war im Jahre 1854 sogar schon vermessen, so dass dieses Werk anlässlich der Landesvermessung im Jahre 1865 vom Staate übernommen werden konnte (8). In den Jahren 1855 bis 1859 waren auch alle Waldungen des Landes zur Vorbereitung eines Katasters vermessen worden (9).

Die Kosten für die Triangulierung musste die Landeskasse tragen, jene für die Detailvermessung sollten von den Gemeinden übernommen, konnten aber vorschussweise aus den Staatsmitteln bestritten werden (VG Art. 2). Für die Triangulierung und Detailvermessung der 44 Millionen Quadratklafter Land erhielten die beiden Geometer einen Pauschalbetrag von 19'183 Gulden (10). Die aus Landesmitteln vorschussweise übernommenen Kosten der Detailvermessung wurden den Gemeinden im Jahre 1871 nachgelassen und ganz zu Lasten der Landeskasse übernommen (11).

In einem Beschluss vom 9. Januar 1865 erhielten die Staatsbediensteten Forstinspektor Aloys Schauer und Oberleutnant Peter Rheinberger den Auftrag, die Vermessungsarbeiten für das ganze Fürstentum nebenamtlich im Akkord auszuführen. Die beiden Geometer, zu denen später noch ein dritter namens Menzinger beigezogen wurde (12), durften einzelne Arbeiten unter ihrem Namen und unter ihrer Verantwortung durch Gehilfen ausführen lassen.

Die Obliegenheiten der Geometer wurden in einer Amtsinstruktion vom 18. Februar 1865 (13) von der fürstlichen Regierung festgesetzt. Diese Instruktion enthielt

7) Schädler JBL 19 S. 47; Geiger JBL 70 S. 216
8) Baltensperger S. 9
9) Geiger JBL 70 S. 216 f.
10) Schädler JBL 1 S. 114 u. JBL 19 S. 47
11) Schädler JBL 1 S. 115
12) Schädler JBL 19 S. 47; Baltensperger S. 9
13) LGBl. 1865 Nr. 2 vom 11. März 1865, Instruktion für die mit der Katastral-Vermessung des Fürstenthumes Liechtenstein betrauten Geometer.

in 21 Paragraphen neben allgemeinen Bestimmungen Vorschriften über die Grenzen und deren Vermarkung, die geltenden Masse, die Massstäbe und die Aufnahme der Pläne, sowie deren Verifikation.

II. Die Grenzfestsetzung und Vermarkung

1. Die Grenzen der Parzellen

Die Landesvermessung wurde gemeinde-, flur- und parzellenweise durchgeführt. Da die Gemeindegrenzen bereits geregelt waren, mussten sie nur noch in die Pläne aufgenommen werden. Die Regierung stellte die Flurgebiete fest, welche ebenfalls in den Plänen ersichtlich zu machen waren.

Neben diesen Vorschriften enthielt der § 4 der Instruktion (VI) die Definition und genaue Abgrenzung des Parzellenbegriffes: Unter Parzelle war im allgemeinen jedes für sich begrenzte Grundstück von gleicher Benutzungsart zu verstehen. Auch wenn ein Grundstück teilweise, aber nur vorübergehend in verschiedener Art kultiviert wurde, bildete es nur eine Parzelle. War ein Grundstück, das zwar nur einem Eigentümer gehörte und eine Kulturart hatte, aber durch eine Landstrasse, einen Gemeindefahrweg, einen Bach, einen Zaun oder eine Mauer in mehrere Stücke zerteilt, so bildete es ebensoviele Parzellen. Durch einen Fussweg, einen Abfluss- und Entwässerungsgraben sowie durch eine Mauer, welche als Terrasse diente, wurde ein Grundstück nicht in mehrere Parzellen geteilt. Ebenso bildete ein Grundstück, welches mehreren Eigentümern gemeinschaftlich gehörte, nur eine Parzelle, wenn die einzelnen Teile im Felde nicht besonders begrenzt waren. Kleine Stücke unbebauten Landes, welche am Rande oder in der Mitte eines Grundstückes lagen, bildeten nur dann eine besondere Parzelle, wenn sie grösser als 18 Quadratklafter waren. Flüsse, Bäche und öffentliche Wege bildeten in ihrer ganzen Länge auf demselben Kartenblatt je eine selbständige Parzelle (VI § 4).

Anlässlich der Grenzfestsetzung wurden die Grenz- und Grundeigentumsverhältnisse nicht durch Geradelegen, Regulieren und Zusammenlegen von Grundstücken verbessert. Die Eigentumsgrenzen wurden unverändert festgelegt und aufgenommen wie sie vorhanden waren. Die schon seit vielen Jahren herrschende Parzellierung

und Zerstückelung der Grundstücke war ein grosses Hindernis für eine rationelle Bewirtschaftung und schritt auch später noch fort durch Anlage von Strassen, durch Teilung und infolge von Erbteilung (14).

Grenzstreitigkeiten, deren Schlichtung den einzelnen Grundeigentümern überlassen war, sollten vor der Parzellenvermessung ausgetragen werden. Da dieses langwierige Verfahren aber die Vermessung verzögert hätte, bestand man nicht auf einer Durchführung, sondern erlaubte dem Geometer, streitige Grenzen in seinem Handrisse so aufzunehmen und zu ziehen, dass die streitige Fläche halbiert wurde (VI § 7).

2. Die Vermarkung

Der Vermessung hatte die Vermarkung des öffentlichen und Privateigentums durch leicht erkennbare mit Nummern und Namen der Eigentümer markierte Pflöcke voranzugehen (VI § 5). Die Marken bestanden aus Stein oder Hartholz (VI § 8). Jedes Grundstück sollte wenigstens so viele Marken erhalten, als es Ecken und Biegungsbrüche zählte. Die Linie zwischen zwei Markzeichen war als eine Gerade anzusehen mit Ausnahme der natürlichen Grenzen wie Gewässer, Strassen, Lagerfelsen und Mauern (VI § 6).

Jede Gemeinde musste auf eigene Kosten einen geeigneten Mann bestellen, der mit den Grundeigentümern und Anstössern das genaue Ausmarken der Parzellen vorzunehmen und zu überwachen hatte. Bevor der Geometer ein Grundstück aufnahm, benachrichtigte er den mit dem Ausmarken betrauten Mann, der ihm alle Eigentumsgrenzen mit ihren Marken zeigen und über Unklarheiten Auskunft zu geben hatte. Bei Streitigkeiten über Grenzpunkte musste dieser Mann zwischen den Grundeigentümern vermitteln oder die nicht geschlichteten Fälle dem Geometer anzeigen (VI § 8).

Für die Erhaltung der durch den Geometer gestellten Zeichen war jede Gemeinde

14) Baltensperger S. 11

verantwortlich (VI § 9). Viele Pflöcke (15), durch welche die einzelnen Grenzpunkte versichert wurden, gingen aber nach kurzer Zeit wieder verloren. Da eine Vermarkung im Gelände und ihre Aufnahme sowie eine Darstellung auf den Plänen fehlte, konnte diese Vermessung das Grundeigentum nur soweit sichern, dass sie als Grundlage für die Erstellung eines Steuerkatasters, nicht aber für diejenige eines Rechtskatasters genügte (16).

III. Die Masse und der Massstab

Die Grundlage aller Vermessungen war der österreichische Fuss. Alle Flächenmasse mussten in Klaftern (17) zu je 36 Quadratfuss und in Sechstelklaftern ausgedrückt werden (VI § 10).
Sämtliche Aufnahmen erfolgten mit dem Messtisch im Massstab 1:2000 (VI § 12). Dieser Massstab war für die Darstellung der Dörfer und des gesamten parzellierten Kulturlandes zu klein, weil er nicht ermöglichte, die Grenzen, Gebäude und Kunstbauten richtig einzuzeichnen und nachzuführen. Für die Darstellung der Alpen, Weiden und ausgedehnten Waldungen war er dagegen zu gross (18).

IV. Die Planaufnahme

Gemäss § 13 der Instruktion mussten in die Pläne aufgenommen werden:

a) alle Gemeindegrenzmarken und Privateigentumsgrenzen;

b) alle trigonometrischen Punkte, die einen dauernden Wert hatten;

c) alle Gebäulichkeiten samt Hofräumen; Wohn- und Wirtschaftsgebäude wurden durch rote und gelbe Farbe unterschieden;

d) alle Strassen und öffentlichen Fusswege;

15) Durch Steine versichert waren nur die grossen Grundstücke der Gemeinden und Korporationen in den Wäldern und Alpen (Baltensperger S. 11).
16) Baltensperger S. 11
17) Das metrische Mass- und Gewichtssystem wurde am 16. Sept. 1875 (LGBl. 1875 Nr. 3 vom 10. Okt. 1875) in Liechtenstein eingeführt (Schädler JBL 19 S. 47).
18) Baltensperger S. 11 f.

e) alle Gewässer, feste Brücken, Wasserleitungen und Wasserwerke;

f) verschiedene Kulturarten auf ein und derselben Parzelle, die bei der Abschätzung abgetrennt wurden, musste der Geometer auf dem Plan durch Punktierung unterscheiden;

g) die neuen und die noch bestehenden Rheinwuhre, sowie die Binnendämme.

Ausserdem waren gemäss § 15 der Instruktion genau zu bezeichnen:

a) die Mauern und alle das Eigentum begrenzenden Punkte;

b) die öffentlichen Land- und Gemeindestrassen und die öffentlichen Fusswege;

c) die Teiche, Bäche, Flüsse, Wasserleitungen, festen Brücken und Wasserrisse. Unwirtbare Felspartien und Geröllhalden waren ebenfalls auszuscheiden und aufzunehmen;

d) die Landesgrenzen, für deren richtige Bezeichnung und Erkenntlichmachung die fürstliche Regierung verantwortlich war.

Jedes Kartenblatt enthielt eine Viertelmillion Quadratklafter und bildete ein Quadrat von 1 1/2 Fuss Seitenlänge. Alle Blätter erhielten ein und dieselbe Orientierung, weil im Anschluss an die schweizerische Triangulation Meridiane von 3000 zu 3000 Fuss über das ganze Land gelegt und auf diese wieder senkrechte Linien in Abständen von 3000 zu 3000 Fuss gezogen wurden. Ein solches Quadrat bildete ein Messtischblatt (VI § 14).

Die Geometer mussten die Karten auf festen Karton aufspannen, numerieren und unaufgerollt der Regierung abliefern (VI § 14). Jeder Geometer hatte von seiner Aufnahme eine auf Pauspapier gut aufgezogene Kopie für die Gemeinden herzustellen (VI § 16). Ausserdem musste der Geometer gemeindeweise Grundparzellen-Verzeichnisse, die als Grundlage des Steuerkatasters (19) dienten, in zweifacher Ausfertigung anlegen, ausfüllen und abschliessen (VI §§ 16 u. 17). Nach dem Steuergesetz von 1866 (20) hatte jede Gemeinde ein Grundparzellen-Verzeichnis, ein Besitzstandsregister und ein Evidenzhaltungsbuch zu führen (21). Die Grund-

19) Schädler JBL 1 S. 122; LGBl. 1866 Nr. 1 §§ 19 u. 20
20) LGBl. 1866 Nr. 1 § 21
21) Schädler JBL 1 S. 122

parzellen-Verzeichnisse, die neben vermessungstechnischen Angaben auch noch Angaben über steuer- und grundbuchtechnische Fragen enthielten (22), waren in folgende Rubriken aufgeteilt (VI § 17):

1. Benennung des Flurgebietes (wie früher),
2. Katasternummer der Parzelle (neu eingeführt),
3. Name des Eigentümers,
4. Wohnort und Hausnummer,
5. Kulturart der Parzelle,
6. Flächenmass,
7. Steuerklasse,
8. Bodenwert,
9. Grundbuchsfolium.

V. Die Verifikation der Pläne

Die Geometer mussten ihre Arbeit der fürstlichen Regierung zur Verifikation (VI § 1) und zum weiteren Gebrauch vorlegen. Sollten die Pläne an Ort und Stelle geprüft werden, so war der Geometer zu benachrichtigen. Es stand ihm frei, der Prüfung beizuwohnen (VI § 18). Die §§ 19 und 20 der Instruktion setzten die für diese Untersuchung gestattete Fehlergrenze fest. Kamen grössere Fehler als die geduldeten vor und beeinflussten diese die Genauigkeit des Komplexes nicht nachteilig, so musste der Geometer nur den Plan und die Berechnung richtig stellen (VI § 20).

Anlässlich der Finalabrechnung über die Landesvermessung im Jahre 1871 beschloss der Landtag, von einer weiteren Verifikation der Pläne abzusehen, weil diese sehr kostspielig war und weil die Stichproben an den abgelieferten Sektionsblättern die fürstliche Regierung befriedigt hatten. Später stellte sich allerdings heraus, dass diese Unterlassung den Wert der Vermessung erheblich verringerte (23).

22) Baltensperger S. 10
23) Schädler JBL 1 S. 114 f. u. JBL 19 S. 47

Angemeldete Reklamationen in bezug auf Aufnahme oder Berechnungsfehler mussten innerhalb Jahresfrist (24) nach Ablieferung der Pläne von den Eigentümern oder der Schätzungskommission erhoben werden. Später blieben die Reklamationen insoweit unberücksichtigt, als der Geometer allen Nacharbeiten enthoben war (VI § 21).

VI. Die Nachführung der Vermessung

Obwohl das Grundbuch seine Funktionen nur dann voll erfüllen und alle seine Vorteile gewähren kann, wenn es sich auf eine zuverlässig angelegte und genau nachgeführte Vermessung gründet (25), bestanden über die Nachführungsarbeiten keine besonderen bindenden Vorschriften (26). Eine einzige Bestimmung enthielt die Amtsinstruktion von 1871 (27), welche die Evidenzhaltung des Bodenkatasters d.h. die Uebereinstimmung von Grundbuch und Vermessung dem Landgericht überwies (28).

Soweit Nachführungsarbeiten vorgenommen wurden, besorgte sie seit der Fertigstellung der Vermessungswerke bis im Jahre 1894 der Hauptmann und zugleich Landestechniker Rheinberger, nachher bis 1902 der jeweilige Landestechniker und seither der jeweilige Landesgeometer (29). Da aber keine gesetzlichen Bestimmungen erlassen worden waren und jede Art von Fixpunkten fehlte, die als Grundlage für eine gewissenhafte und billige Nachführung der Vermessungswerke unentbehrlich war, wurden die Originalpläne und Kopien im Laufe der Zeit immer mangelhafter und unvollständiger nachgeführt. So unterblieb da und dort die Nachführung von Strassenbauten und oft auch diejenige von Grenzänderungen, die vor allem bei Tauschen von den Grundeigentümern im Gelände zwar vollzogen, dem

24) Eine zweite Reklamationsfrist von 8 Wochen gewährte der Landtag in seiner Sitzung vom 10. Dez. 1871 (Schädler JBL 1 S. 114).
25) Tuor S. 453
26) Baltensperger S. 10 u. 12
27) LGBl. 1871 Nr. 1 vom 30. Juni 1871
28) Schädler JBL 1 S. 169
29) Baltensperger S. 10 u. 12

Nachführungsgeometer aber nicht mitgeteilt worden war. Im Laufe der Jahre entstanden deshalb durch die mangelhafte Nachführung und die oft fehlende Vermarkung bezüglich der Eigentumsgrenzen viele Unstimmigkeiten und Unsicherheiten, die hin und wieder Grenz- und Eigentumsstreitigkeiten verursachten und zu unhaltbaren Zuständen führten (30).

VII. Die taxfreien Grundbuchshandlungen anlässlich der Landesvermessung

1. Gemäss Regierungsverordnung von 1867

Eine am 10. Dezember 1867 erlassene Regierungsverordnung (31), welche durch ein Gesetz vom 4. August 1868 (32) ersetzt wurde, bestimmte einzelne aus Anlass und während der Dauer der Landesvermessung vorkommende Grundbuchsamtshandlungen, die provisorisch gebührenfrei zu behandeln waren (33).
Darunter fielen Grundzusammenziehungen und Grundtrennungen, bei denen die Person des grundbücherlichen Eigentümers nicht verändert wurde oder neue Einlagen von Realitäten, für welche die liechtensteinische Grundbuchsordnung von 1809 bisher noch nicht gegolten hatte. Als Beispiele nannte die Regierungsverordnung: die hochfürstliche Domäne und die dem landschäftlichen Aerar, den Kirchen, Pfründen, Korporationen und Gemeinden angehörenden Grundparzellen.
Unter "provisorisch gebührenfreier Behandlung" verstand die Verordnung dem Wortlaut gemäss, dass diese Grundbuchsamtshandlungen "in besondere Vormerkung zu nehmen, sowie die nach dem Taxgesetze vom 22. Februar 1859 zu berechnenden Gebühren zwar in Evidenz zu halten, jedoch mit deren Einhebung bis auf Weiteres zu sistiren" seien.

30) Baltensperger S. 11 f.
31) Verordnung wegen provisorisch gebührenfreier Behandlung einzelner Grundbuchsamtshandlungen anlässlich der Landesvermessung, LGBl. 1867 Nr. 4 vom 30. Dez. 1867.
32) Gesetz über die taxfreie Behandlung von Grundbuchshandlungen aus Anlass der Landesvermessung, LGBl. 1868 Nr. 4 vom 21. Aug. 1868.
33) Schädler JBL 1 S. 115

2. Gemäss Gesetz von 1868

Das Gesetz über die taxfreie Behandlung von Grundbuchshandlungen aus Anlass der Landesvermessung vom 4. August 1868 (34) trat an die Stelle der 1867 erlassenen Regierungsverordnung (35). Obwohl beide Erlasse in ihren Grundzügen gleich waren und der zweite vor allem das Provisorium des ersten aufhob, bedeutete das neue Gesetz sowohl inhaltlich, als auch technisch einen Fortschritt.
In Art. 1 stellte das Gesetz den allgemeinen Grundsatz auf, dass der gesamte im Fürstentum gelegene Grundbesitz Gegenstand der bestehenden Bücher zu bilden habe. Es waren deshalb von Amtes wegen alle Grundstücke und Wohngebäude, die noch nicht in den öffentlichen Büchern ausgezeichnet erschienen, in das Grundbuch jener Gemeinde, in der sie lagen, nachträglich aufzunehmen (Art. 2 u. 3). Grundbuchsamtshandlungen über jene Realitäten, die nach dem Grundbuchspatent von 1809 nicht umlagpflichtig waren, erfolgten gebührenfrei, über die andern nach den allgemeinen Taxnormen (Art. 3).
Um eine aus volkswirtschaftlichen Gründen gebotene bessere Arrondierung der einzelnen Bodenparzellen zu erzielen, waren während der Dauer der Landesvermessung alle zur Anmeldung gelangenden Güterzusammenlegungen taxfrei zu behandeln (Art. 4). Da das Gesetz die in der Verordnung enthaltene Einschränkung der Eigentumsänderung nicht kannte, ermöglichte es eine umfassendere Güterzusammenlegung.

Das Fürstentum Liechtenstein war eines der ersten Länder, das eine Landesvermessung als Grundlage für die Anlage eines Steuerkatasters (36) geschaffen hatte. Das im Jahre 1865 erlassene Gesetz war grosszügig und die darauf basierende Vermessungsinstruktion kann dem damaligen Stand der Vermessungstechnik entsprechend als zweckmässig bezeichnet werden. Die Neuvermessungen führte man instruktionsgemäss durch (37).

34) LGBl. 1868 Nr. 4 vom 21. Aug. 1868
35) Schädler JBL 1 S. 115
36) LGBl. 1866 Nr. 1 vom 6. Feb. 1865 §§ 19 u. 20
37) Baltensperger S. 10

Die erste liechtensteinische Vermessung leistete dem Lande während 75 Jahren wertvolle Dienste und erfüllte ihre Aufgabe als Grundlage für die Erstellung eines Steuerkatasters in vollem Masse (38). Als Grundlage für ein Rechtskataster genügte sie aber nicht (39). Das damalige Vermessungswerk fiel ausserdem für viele Zwecke, denen moderne Vermessungen dienen, ausser Betracht und entsprach den Anforderungen im Laufe der Zeit nicht mehr (40). Am 1. Februar 1945 wurde auf Grund von SR 62 SchlT das Gesetz über eine neue Vermessung des Fürstentum Liechtenstein erlassen (41).

38) Baltensperger S. 10 f.
39) Baltensperger S. 11 u. 13
40) Baltensperger S. 11 f.
41) LGBl. 1945 Nr. 5 vom 8. Feb. 1945

ZWEITER TEIL

DAS PROVISORISCHE GRUNDBUCH VON 1923

Erstes Kapitel

DAS SACHENRECHT VON 1923

§ 18 Geschichtliche Lage

Für Liechtenstein war ein mit Oesterreich gemeinsames Recht vorteilhaft, solange das Fürstentum durch den Zollvertrag von 1852 mit Oesterreich ein einheitliches Zollgebiet bildete (1). Die enge politische, wirtschaftliche und rechtliche Verbindung brachte für das Land aber die Gefahr mit sich, in die Katastrophe mitgerissen zu werden, die infolge des Ersten Weltkrieges über Oesterreich hereinbrach. Durch die wirtschaftliche Verelendung Oesterreichs war Liechtenstein gezwungen, seine wirtschaftliche Orientierung zu ändern und Verbindungen zur Schweiz anzuknüpfen (2). Eine Annäherung an das Schweizer Recht erwies sich aus Gründen des Wirtschaftsverkehrs als notwendig und ergab sich aus der geographischen Lage und der Kleinheit des Staates (3).

Die Loslösung Liechtensteins vom österreichischen Recht wurde aber auch aus psychologischen Gründen angestrebt. Bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Liechtenstein von Oesterreich aus regiert, weil der Fürst und wichtige Behörden des Landes ihren Sitz in Oesterreich hatten. Der Landesverweser als Chef der Regierung

1) Kleinwaechter S. 388
2) Kleinwaechter S. 358
3) Kleinwaechter S. 358 f. u. 390

war meistens ein ehemaliger österreichischer Beamter. Oesterreichische Verwaltungsvorschriften und Methoden wurden in Liechtenstein oft kritiklos angewendet (4). Das verursachte Missstimmung in der Bevölkerung, die sich zurückgesetzt fühlte und deshalb alle mit Oesterreich gemeinsamen Einrichtungen innerlich ablehnte. Durch das Bestreben, das Schwergewicht der Regierung aus Oesterreich in das eigene Land zu verlegen, entstanden politische Konflikte, die schliesslich zur Verfassung von 1921 führten (5).

Der Widerstand gegen das fremde Recht setzte auch ein, weil zahlreiche österreichische Rechtsnormen nicht auf ein kleines Land wie Liechtenstein passten, das ganz andere Bedürfnisse hatte als ein Grossstaat. Ausserdem musste das österreichische ABGB durch zahlreiche Spezialgesetze ergänzt werden, weil es veraltet war und den Anforderungen der Zeit nicht mehr genügte. Diese Gesetze berücksichtigten aber die Bedürfnisse Liechtensteins nicht und ihre mechanische Uebernahme verstärkte nur den Eindruck, unter landfremdem Recht zu stehen (6). Liechtenstein machte deshalb die grundlegende Erneuerung des ABGB durch Oesterreich nicht mit und übernahm die drei Teilnovellen von 1914, 1915 und 1916 nicht mehr (7).

Auf Grund dieser Sachlage und Ereignisse machte Liechtenstein eine weitgehende Wandlung im öffentlichen und privaten Recht durch und war nun bestrebt, ein eigenes bürgerliches Recht in Anlehnung an das schweizerische Recht zu schaffen. Begonnen wurde mit dem Sachenrecht, dem die übrigen Materien folgen sollten mit dem Ziel, ein völlig neues liechtensteinisches Zivilgesetzbuch zu erhalten (8).

4) Kleinwaechter S. 388
5) Kleinwaechter S. 388 f.
6) Kleinwaechter S. 389
7) Gschnitzer, Gedächtnisschrift S. 29
8) Kleinwaechter S. 359 u. 389

§ 19 Die Einführung des Sachenrechtes

Am 1. Februar 1923 trat das Sachenrecht vom 31. Dezember 1922 (1) als ein Teil des "Liechtensteinischen Zivilgesetzbuches" in Kraft (2). Alleiniger Redaktor der Sachenrechtskodifikation war Prof. Emil Beck (3) in Bern. Das Gesetz lehnt sich sehr eng an das Sachenrecht des Schweizerischen Zivilgesetzbuches an, dessen Artikel zum grössten Teil wörtlich übernommen wurden (4). Es vereinigt in vorbildlicher Weise die neuen Erkenntnisse der Wissenschaft mit dem bewährten alten, im Volke lebenden Rechtsgut und berücksichtigt die Besonderheiten des Landes. Wie sein Vorbild zeichnet es sich durch eine klare leichtverständliche Sprache aus und gilt heute noch als ein modernes Gesetz (5).
Das liechtensteinische Sachenrecht umfasst 632 Artikel (6), während das schweizerische nur 336 enthält. Dieser quantitative Unterschied lässt sich daraus erklären, dass die der schweizerischen Grundbuchverordnung (7) entsprechenden Bestimmungen ins liechtensteinische Gesetz aufgenommen wurden. Diese Vereinigung von Gesetz und Verordnung erleichtert zwar dem Praktiker die Anwendung des Sachenrechtes, sie bewirkt aber auch, dass das Gesetz überladen und unübersichtlich (8) wird.

Das liechtensteinische Sachenrecht ist folgendermassen eingeteilt:

- Die Einleitung (SR 1 - 19) enthält die allgemeinen Normen über Anwendung des Rechtes, Inhalt der Rechtsverhältnisse, Beweisregeln, sachliche Zuständig-

1) LGBl 1923 Nr. 4
2) Kleinwaechter S. 389
3) Prof. Emil Beck war ein Schüler Eugen Hubers, des Schöpfers des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Rümelin S. 120).
4) Rümelin S. 120; Kleinwaechter S. 390
5) Kleinwaechter S. 390
6) Dazu kommen noch die durch Ergänzungsgesetze eingeführten Artikel, die mit kleinen Buchstaben numeriert werden.
7) Verordnung des Bundesrates betreffend das Grundbuch vom 22. Febr. 1910.
8) Rümelin S. 121

keit der Behörden und über internationales Recht (9).

- Der besondere Teil gliedert sich in drei Abteilungen: das Eigentum (SR 20 - 197), die beschränkten dinglichen Rechte (SR 198 - 497), Besitz und Grundbuch (SR 498 - 632).
- Der Schlusstitel enthält die Uebergangsbestimmungen (SR 1 - 142 SchlT).

Mit dem Inkrafttreten des Sachenrechtes wurden alle ihm widersprechenden Gesetze und Verordnungen ausser Kraft gesetzt (SR 141 SchlT). Neben einer Reihe anderer Gesetze wurden insbesondere aufgehoben:

- alle einschlägigen sachenrechtlichen Bestimmungen des ABGB vom 1. Juni 1811, vor allem die §§ 285 - 530, 825 - 858, 1321, 1322, 1368 - 1372, die Bestimmungen über Erbpacht- und Erbzinsverträge, Bodenzins (§§ 1122 - 1150) und Fideikommisse, alle widersprechenden Bestimmungen über Verträge und über Verjährung und Ersitzung (§§ 1451 ff.), soweit sie mit dem neuen Sachenrecht in Widerspruch stehen, sowie alle sachbezüglichen Nachtragserlasse;
- das Grundbuchspatent vom 1. Januar 1809;
- das Erläuterungspatent vom 27. September 1839;
- alle auf das Grundbuchrecht bezüglichen Nachträge und die auf die Bestiftungen bezüglichen erbrechtlichen Bestimmungen in Punkt i des Einführungspatentes betreffend das Erbrecht vom 6. April 1846;
- das Gesetz vom 28. April 1914 Nr. 2, betreffend Abänderung und Ergänzung des fürstlichen Grundbuchspatentes von 1809 und des Erläuterungspatentes von 1839;
- das Gesetz betreffend die Amortisierung alter Hypothekarforderungen vom 15. November 1903 Nr. 4, im Sinne von SR 20 III SchlT;
- das Gesetz vom 20. Dezember 1915 Nr. 17, betreffend die grundbücherliche Abtrennung von Grundstücken zum Zwecke öffentlicher Verkehrs- und Wasser-

9) An allen Stellen, wo das ZGB auf die kantonalen Bestimmungen verweist, und wo es sich um ein Eingreifen des öffentlichen Rechts in das Privatrecht handelt, ist das liechtensteinische Landesrecht eingearbeitet (Rümelin S. 120 f.).

wege;

- Art. 3 Ziffer 3 litera d des Gesetzes betreffend das Rechtsfürsorgeverfahren vom 22. April 1922 Nr. 19, soweit es die Erneuerungen der Grenzen und die Streitigkeiten aus der Gemeinschaft des Eigentums betrifft.

Mit der Vollziehung des Sachenrechtes ist die Regierung betraut. Sie hat die erforderlichen Ausführungsbestimmungen zu erlassen (SR 142 II u. III SchlT). Das ist mit der Regierungsverordnung zum Sachenrecht vom 1. Mai 1924 Nr. 13 (RegVO) geschehen. Die Instruktionen über das Grundbuch und die dazu gehörigen Formulare finden sich in RegVO 113 - 140 und die Gebührenbestimmungen für Grundbuchshandlungen in RegVO 181.

§ 20 Das geltende Recht des provisorischen Grundbuches

Das neue Grundbuch kann für jede Gemeinde erst eröffnet werden, wenn die im bisherigen Grundbuch aufgenommenen Liegenschaften im neuen Grundbuch aufgenommen und die darin bestehenden dinglichen Rechte nach Durchführung des Bereinigungsverfahrens eingetragen sind (1). Die Regierung gibt den Zeitpunkt öffentlich bekannt, in welchem das neue Grundbuch eröffnet wird (2). Da aber die Errichtung des neuen Grundbuches viel Zeit und Arbeit erfordert, wird bis zu dessen Eröffnung das bisherige Grundbuch weitergeführt (3).
Der Titel "Weiterführung des alten Grundbuches" (4) muss näher erläutert werden: Das alte Grundbuch wird nur in dem Sinne weitergeführt, dass die bisherigen technischen Einrichtungen, d.h. die Bücher, Belege und Register als Grundlage für das Grundbuch der Uebergangszeit dienen. Die Bestandteile des alten Grundbuches mussten aber durch Aenderungen und Ergänzungen dem neuen Recht - soweit dieses

1) SR 98 I SchlT
2) SR 98 II SchlT
3) SR 31 I SchlT
4) SR 31 SchlT u. RegVO 140

gilt - angepasst werden. Wir bezeichnen deshalb dieses modifizierte Grundbuch der Uebergangszeit - im Gegensatz zum alten und neuen - als provisorisches Grundbuch.

Das Sachenrecht musste gemäss SR 99 I SchlT schon vor der Eröffnung des neuen Grundbuches in Kraft treten, weil sonst erhebliche Teile des Gesetzes überhaupt nicht angewendet werden könnten. Der in SR 99 I SchlT enthaltene Grundsatz gilt aber nicht absolut (5), sondern wird durch Abs. II desselben Artikels eingeschränkt: "Die Bestimmungen des formellen Grundbuchrechtes gelangen mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bis zur Einführung des neuen Grundbuches nur insoweit zur Anwendung, als dies besonders vorgesehen ist." Die ausdrücklichen Hinweise darauf, welche formellen Bestimmungen des neuen Rechtes für das provisorische Grundbuch gelten sollen, finden sich in SR 31 - 60 SchlT (6).
Im Gegensatz zum formellen Grundbuchrecht treten die Bestimmungen des materiellen Grundbuchrechtes generell in Kraft. Das ergibt sich aus dem Schweigen des Gesetzes in SR 99 SchlT und der Tatsache, dass durch SR 32 SchlT Ausnahmen vom Grundsatz des SR 99 SchlT vorgesehen sind. Gemäss SR 32 II SchlT äussert das provisorische Grundbuch aber die Wirkungen des neuen Rechtes nur, soweit keine Ausnahme vorgesehen ist und unter Vorbehalt von Abs. I und III (7) dieses Artikels. Diese Vorbehalte betreffen vor allem die vor dem 1. Februar 1923 entstandenen dinglichen Rechte, welche unter dem neuen Recht grundsätzlich anerkannt bleiben (8).

5) Gemäss ZGB 47 SchlT tritt das schweizerische Sachenrecht "im allgemeinen" in Kraft, auch ohne dass Grundbücher angelegt worden sind. Unter der Einschränkung "im allgemeinen" ist zu verstehen, dass nur diejenigen Vorschriften des ZGB noch nicht angewendet werden können, die sich ausschliesslich auf das eidgenössische Grundbuchsystem beziehen. Der in ZGB 47 SchlT enthaltene Grundsatz darf aber nur angewendet werden, wenn das Gesetz keine abweichende Spezialvorschrift enthält (Mutzner ZGB 47 SchlT N 1 u. 2).
6) RegVO 140 I
7) Abs. III von SR 32 SchlT wurde durch LGBl. 1963 Nr. 41 anlässlich der Revision von SR 17 II SchlT eingeführt.
8) SR 5 SchlT

Während in Liechtenstein das neue Sachenrecht durch die ausführlichen Uebergangsbestimmungen ergänzt wird, besteht in der Schweiz ein Dualismus zwischen eidgenössischem und kantonalem Recht. Die Bestimmungen des ZGB und der GBVO sind für alle Kantone anwendbar, soweit sie nicht die äussere Anlage nach dem eidgenössischen System zur Voraussetzung haben (9). In diesem Sinne ist auch SR 99 SchlT auszulegen. Alle materiellen Bestimmungen des SR gelten für das provisorische Grundbuch, auch wenn sie formelle Elemente enthalten. Die formellen Vorschriften müssen durch die Uebergangsbestimmungen ersetzt oder ergänzt werden, sofern die Einrichtung des alten bzw. provisorischen Grundbuches dem Sachenrecht nicht entspricht.

Die Uebergangsbestimmungen des SR regeln in einem ersten allgemeinen Abschnitt die Rückwirkung des Sachenrechtes, die Anerkennung und den Inhalt der bereits vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erworbenen dinglichen Rechte sowie die zu diesem Zeitpunkt schon begründeten Ansprüche auf Errichtung eines dinglichen Rechtes (10). Ausserdem enthalten die Uebergangsbestimmungen intertemporale Vorschriften über das Eigentum, die Dienstbarkeiten und die Grundpfandrechte (11).

Zum geltenden Recht des provisorischen Grundbuches zählen auch die Bestimmungen über die Anlegung des neuen Grundbuches, die Grenzbereinigung, Vermarkung und Vermessung und die Bestimmungen über die Bereinigung der dinglichen Rechte, da sie nach der Eröffnung des neuen Grundbuches zum grössten Teil gegenstandslos werden (12).

9) Homberger S. 148 ff. N 41 u. 47; Mutzner ZGB 46 SchlT N 13 u. 14 und ZGB 48 SchlT N 10 u. 11
10) SR 1 - 6 SchlT
11) SR 7 - 27 SchlT
12) SR 61 - 98 SchlT

§ 21 Die Rückwirkung des neuen Sachenrechtes

SR 1 I SchlT stellt die Nichtrückwirkung des neuen Rechtes als allgemeine Regel auf. Das bedeutet, dass das neue Recht für jene Rechtsverhältnisse, die noch unter dem alten Recht entstanden sind, nicht angewendet werden soll (1). Die Regel des SR 1 I SchlT erleidet jedoch einige Ausnahmen, von denen eine in SR 3 SchlT enthalten ist: "Rechtsverhältnisse, deren Inhalt unabhängig vom Willen der Beteiligten durch das Gesetz umschrieben wird, sind nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes nach dem neuen Rechte zu beurteilen, auch wenn sie vor diesem Zeitpunkte begründet worden sind." Demgegenüber bleibt aber ein vertraglich festgesetzter Inhalt eines dinglichen Rechtsverhältnisses auch unter dem neuen Recht anerkannt, soweit er nicht mit diesem unverträglich ist (SR 6 II SchlT). Der Inhalt muss demnach im Rahmen der gesetzlichen Begriffsumschreibung des neuen Rechtes Platz haben (2).

Ein Anwendungsfall (3) der in SchlT 3 enthaltenen Ausnahme von der Nichtrückwirkung findet sich in SR 5 II SchlT. Nach dieser Bestimmung stehen das Eigentum und die beschränkten dinglichen Rechte des bisherigen Rechtes in bezug auf ihren Inhalt nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes unter diesem, soweit es keine Ausnahme vorsieht. Dabei macht es keinen Unterschied, ob sie im Grundbuch eingetragen sind oder nicht (4).

Jene Eigentumsverhältnisse und beschränkten dinglichen Rechte des früheren Rechtes aber, welche nach dem neuen Recht nicht mehr errichtet werden können (SR 86 II SchlT), bleiben unter dem bisherigen Recht (SR 5 III SchlT). Ohne die Unterstellung unter das alte Recht könnte ihr Inhalt überhaupt nicht mehr bestimmt werden. Diese Rechte dürfen im Grundbuch nicht eingetragen, sondern nur ange-

1) Vonaesch S. 40
2) Mutzner ZGB 3 SchlT N 35
3) Tuor S. 655
4) Homberger S. 146 N 33

merkt werden (SR 86 I SchlT) (5).

Obwohl das neue Recht die bestehenden dinglichen Rechte grundsätzlich anerkennt (SR 51 u. 32 I SchlT) und ihren Inhalt bestimmt, beurteilt sich die Frage, ob sie unter dem alten Recht gültig zustandegekommen und untergegangen sind, nach dem bisherigen Recht (6). Für die Uebertragung und den Untergang vom Inkrafttreten des neuen Rechtes an sind aber dessen Vorschriften massgebend (7). Was unter einem dinglichen Recht zu verstehen ist und daher gemäss SR 5 I SchlT anerkannt wird, ist ebenfalls nach dem neuen Recht zu entscheiden (8).

Während SR 5 SchlT die beim Inkrafttreten des Sachenrechtes bestehenden dinglichen Rechte zum Gegenstand hat, handelt SR 6 SchlT nur von den bestehenden Ansprüchen auf Errichtung eines dinglichen Rechtes (9). Das Gesetz behandelt Rechte und Ansprüche verschieden: Die bestehenden dinglichen Rechte werden auch anerkannt, wenn sie unter dem neuen Recht nicht mehr begründet werden könnten; die Ansprüche auf Errichtung eines dinglichen Rechtes dagegen werden nur insofern als rechtswirksam anerkannt, als deren Verwirklichung mit dem neuen Recht nicht im Widerspruch steht. Das ergibt sich aus dem Grundsatz, dass nach dem Inkrafttreten einer neuen Rechtsordnung keine anderen dinglichen Rechte begründet werden können als solche, die nach dem neuen Recht möglich sind (10). Andererseits haben die Ansprüche hinsichtlich der Form aus Billigkeitsgründen eine Erleichterung erfahren, indem sie gültig begründet sind, wenn sie dem bisherigen oder dem neuen Recht entsprechen (SR 6 I SchlT). Das ist eine Ausnahme von jener allgemeinen Regel, nach welcher der vor dem Inkrafttreten des Sachenrechtes zustandegekommene Rechtsgrund für die Begründung eines dinglichen Rechtes nur nach der bisherigen Rechtsordnung zu beurteilen ist (11).

5) Mutzner ZGB 17 SchlT N 77, 45 N 2
6) Mutzner ZGB 17 SchlT N 8 ff.
7) Mutzner ZGB 17 SchlT N 42
8) Mutzner ZGB 17 SchlT N 2 ff.
9) Mutzner ZGB 18 SchlT N 1
10) Mutzner ZGB 18 SchlT N 7
11) Mutzner ZGB 18 SchlT N 6

Zweites Kapitel

DAS FORMELLE GRUNDBUCHRECHT

§ 22 Die Organisation des Grundbuches

I. Allgemeines

Die Vorschriften über die Organisation des Grundbuches gehören zum formellen Grundbuchrecht (1). Der gemäss SR 99 II SchlT erforderliche Hinweis zur Anwendung des neuen formellen Rechtes auf die Grundbuchführung findet sich in SR 31 II SchlT: "Die Führung des Grundbuches geschieht auf Grund des neuen Rechtes und nach Massgabe der folgenden Bestimmungen." Diese Vorschrift ist ungenau, weil das alte Grundbuch nicht zugleich auf Grund des neuen Rechtes und auch nach Massgabe der erwähnten Bestimmungen weitergeführt werden kann. Das provisorische Grundbuch wird auf Grund des neuen Sachenrechtes nur nach Massgabe von SR 31 - 60 SchlT geführt (2). Das gilt für die Einrichtung und das Verfahren.

Die Grundbuchführung untersteht gänzlich dem neuen Recht, da sie in den intertemporalen Bestimmungen nicht geregelt ist. Die für das neue Grundbuch vorgesehene Organisation musste deshalb schon für das provisorische Grundbuch eingeführt werden. Das ist ein grosser Vorteil für eine einheitliche und sichere Grundbuchführung. Ausserdem kann sich eine definitiv eingerichtete und in der Praxis erfahrene Behörde besser auf die Anlegung und Einführung des neuen Grundbuches konzentrieren. Unter dem Titel "Grundbuchführung" regelt das gemäss SR 31 II SchlT anwendbare neue Recht nicht nur das Grundbuchamt, die Obliegenheiten des Grundbuchführers, die Aufsicht und Beschwerden, sondern auch die Haftung

1) Homberger S. 138 f. N 8 u. 9; Tuor S. 457 ff.
2) RegVO 140 I

und die Ordnungsstrafen.

II. Die Grundbuchführung

1. Grundbuchamt

Wegen seiner geringen Ausdehnung (ca. 160 qkm) bildet das ganze Gebiet des Fürstentums Liechtenstein einen einheitlichen Grundbuchkreis (SR 547 I). Es gibt deshalb auch nur ein Grundbuchamt, das seinen Sitz in Vaduz hat (SR 547 II). Damit hielt man an der Zentralisation fest, die sich schon für das Grundbuch von 1809 bewährt hatte. Obwohl diese Vereinheitlichung aus organisatorischen und finanziellen Gründen geschah, sind ihre Vorteile - die Konzentration und die gesteigerte Sicherheit des Liegenschaftsverkehrs (3) - höher zu werten. Die meisten Gemeinden wären aus Mangel an geeignetem Personal nicht in der Lage, das Grundbuch selbst zu führen. Ausserdem sind sie zu klein, um eigene Grundbuchkreise zu bilden.

Um das neue Grundbuch übersichtlich zu gestalten, wird für jede Gemeinde wie bisher ein besonderes Hauptbuch mit selbständiger Numerierung (4) angelegt (RegVO 119). Diese auf unsere spezifischen Verhältnisse zugeschnittene Lösung verbindet die Vorteile der Zentralisation mit jenen der Dezentralisation ohne deren Nachteile zu kumulieren.

2. Grundbuchführer

Das Grundbuch wird vom Grundbuchführer (5) und von seinem Stellvertreter geführt (RegVO 127 I). Beide werden von der Regierung gewählt und müssen vom Fürsten bestätigt werden (SR 547 III). Für die Wahl des Grundbuchführers zieht die Regierung Erkundigungen über die persönlichen Eigenschaften, der in die en-

3) Vonaesch S. 23
4) In dieser Form ist auch das alte Grundbuch angelegt worden, das als provisorisches Grundbuch für die meisten Gemeinden heute noch gilt.
5) In der Schweiz "Grundbuchverwalter" genannt.

gere Auswahl fallenden Personen ein, vor allem über deren Vertrauenswürdigkeit und Vermögensverhältnisse (RegVO 127 II). Das letztgenannte Erfordernis dient zwar der finanziellen Sicherung der Haftung, kann aber nicht den Zweck erfüllen, geeignete Beamte zu finden. Es sollte deshalb durch die erforderlichen Fähigkeiten und Kenntnisse ersetzt werden, welche im liechtensteinischen Recht nicht speziell erwähnt sind. Die Regierung kann vom Gewählten eine Real- oder Personalkaution bis zu fünftausend Franken oder eine ausreichende Bürgschaft verlangen (RegVO 127 III u. IV). Die Amtsdauer des Grundbuchführers ist nicht beschränkt. Die Obliegenheiten des Grundbuchführers bestehen in der Anlage und Nachführung des Grundbuches für das ganze Land nach den Vorschriften des SR und der in der RegVO enthaltenen Ausführungsbestimmungen (SR 548).

III. Die Aufsicht und die Rechtsmittel

1. Aufsicht

Aufsichtsbehörde über das Grundbuchamt ist das Landgericht (SR 549 I). Dieses hat die Amtsführung des Grundbuchführers regelmässig zu beaufsichtigen und das Grundbuchamt jährlich mindestens einmal daraufhin zu inspizieren, ob die gesetzlichen Vorschriften beobachtet und die vorgeschriebenen Bücher und Register ordnungsgemäss geführt werden (SR 549 I u. RegVO 128 I).

2. Beschwerden

Als Aufsichtsbehörde hat das Landgericht auch die Beschwerden gegen die Amtsführung des Grundbuchführers und Anstände bezüglich der eingereichten oder einzureichenden Belege und Erklärungen zu entscheiden, sofern nicht gerichtliche Anfechtung vorgesehen ist. Dieser Entscheid kann an die übergeordneten Gerichte weitergezogen werden (SR 549 II). Die Beschwerde gegen die Amtsführung ist eine allgemeine Grundbuchbeschwerde, die den Charakter einer Anzeige von Missständen hat.

SR 549 behandelt die Beschwerden im allgemeinen und unterscheidet zwischen

allgemeinen unbefristeten Beschwerden, die jederzeit und speziellen befristeten, die nur binnen vierzehn Tagen seit Mitteilung der Grundbuchverfügung erhoben werden können (SR 551; SR 550).

Die spezielle Grundbuchbeschwerde ist nur für den Fall vorgesehen, dass der Grundbuchführer die Anmeldung einer Eintragung, Vormerkung, Abänderung oder Löschung gemäss SR 584 abweist. Das Landgericht muss in kürzester Zeit darüber entscheiden, ob der Grundbuchführer die beanstandete Anmeldung mit Recht abgewiesen habe. Dieser Entscheid kann binnen vierzehn Tagen seit seiner Mitteilung weitergezogen werden (SR 550). Die spezielle Grundbuchbeschwerde ist befristet, weil es im Interesse einer geordneten Grundbuchführung und der Klarheit in den bestehenden Immobiliarsachenrechten liegt, dass man weiss, von welchem Zeitpunkt an der im Grundbuch eingetragene Tatbestand wieder massgebend ist (6). Die Aktivlegitimation d.h. das Recht, die Beschwerde zu erheben, steht nicht jedem Anmeldenden (7), sondern nur dem Verfügenden oder einem Bevollmächtigten gemäss SR 340 zu. Dritte oder das Grundbuchamt als solches sind nicht legitimiert (8).

Die allgemeine Grundbuchbeschwerde gemäss SR 551 richtet sich gegen Verfügungen des Grundbuchführers, welche in SR 550 nicht ausdrücklich erwähnt sind, also mit der speziellen Grundbuchbeschwerde nicht angefochten werden können (9). Sie ist vor allem gegen Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung gegeben. Das Gesetz hebt namentlich jene Fälle hervor, in denen sich der Grundbuchführer weigert, eine Anmeldung entgegenzunehmen oder einen Gläubiger in das Verzeichnis aufzunehmen (SR 551). Zur allgemeinen Grundbuchbeschwerde ist jeder legitimiert, der durch eine Verfügung des Grundbuchführers als benachteiligt erscheint (10).

6) Schönberg S. 16
7) SR 550 I; Homberger ZGB 956 N 7; Schönberg S. 16 u. 19
8) Schönberg S. 20
9) Homberger ZGB 956 N 6; Schönberg S. 17
10) Homberger ZGB 956 N 8

3. Grundbuchberichtigungsklage

Beschwerden sind nur solange zulässig, als die Anmeldung nicht vollzogen ist. Eine Eintragung, deren Unrichtigkeit sich auf das Fehlen einer materiellrechtlichen Voraussetzung zurückführen lässt, kann nur durch Richterspruch geändert werden (11). Dazu bedarf es der Grundbuchberichtigungsklage gemäss SR 627, die jeder in seinem dinglichen Recht Verletzte beim Landgericht erheben kann (12). Passiv legitimiert sind alle, die aus dem Eintrag als dinglich Berechtigte erscheinen (13).

Anwendbar sind SR 627 - 632, weil gemäss SR 55 SchlT Löschungen und Aenderungen nach den Bestimmungen des neuen Rechtes erfolgen (14). Unter dem Titel "Aufhebung und Veränderung der Einträge" enthält das Gesetz aber nicht nur Vorschriften über die ungerechtfertigten und die durch Untergang des dinglichen Rechtes bedeutungslos gewordenen Einträge, sondern regelt auch die Berichtigung von blossen Versehen. Während in den beiden ersten Fällen das Verfahren generell (15) nur auf Antrag eingeleitet wird, muss der Grundbuchführer zur Berichtigung von Grundbucheinträgen gemäss SR 629 und 630 von Amtes wegen vorgehen. Diese Grundbucheinträge erfüllen alle materiellrechtlichen Voraussetzungen der Eintragungen oder Löschungen und weichen nur durch ein Versehen des Grundbuchführers von den gültigen Belegen ab (16).

4. Ordnungsstrafen

Das Landgericht übt als Aufsichtsbehörde die Disziplinargewalt über die Grundbuchbeamten aus. Amtspflichtverletzungen der Beamten und Angestellten der

11) Schönberg S. 18; Homberger ZGB 975 N 2 u. 9
12) Homberger ZGB 975 N 13
13) Homberger ZGB 975 N 18
14) Das ZGB lässt die Grundbuchberichtigungsklage auch gegen Einträge in kantonalen Grundbuchersatzregistern zu, die gemäss ZGB 48 SchlT keinen öffentlichen Glauben besitzen (Homberger Vb. N 47 u. ZGB 975 N 10; Mutzner ZGB 48 SchlT N 10).
15) Die Möglichkeit für den Grundbuchführer, gemäss SR 628 III von Amtes wegen vorzugehen, ist eine Ausnahme von SR 573.
16) Homberger ZGB 975 N 9 u. ZGB 977 N 1

Grundbuchverwaltung ahndet es mit Ordnungsstrafen (RegVO 128 II u. SR 554). Als Strafen sind vorgesehen: Verweis, Busse bis zu tausend Franken und in schweren Fällen Amtsentsetzung (SR 554 III). Vorbehalten bleibt die strafrechtliche Verfolgung (SR 554 IV) gemäss StrG §§ 101 - 104, §§ 331 und 332. Der Entscheid über die Ordnungsstrafen kann innert vierzehn Tagen an die übergeordneten Gerichte weitergezogen werden (SR 554 II).

IV. Die Haftung

1. Gemäss SR 552 und 553

Seit dem Inkrafttreten des SR ist der Staat nach dem Grundsatz von SR 552 für allen Schaden verantwortlich, der aus der Führung des Grundbuches entsteht. Der Grund für diese Haftung liegt nicht nur in den besonderen Wirkungen des SR, sondern auch in der notwendigen Mitwirkung staatlicher Organe bei der Begründung und Aufhebung dinglicher Rechte. Die Haftbarkeit erfasst nur Mängel, die das provisorische Grundbuch seiner Anlage nach nicht enthalten darf (17).
Die Verantwortlichkeit des Staates besteht als sogenannte Kausalhaftung, die blosse Verursachung voraussetzt und unabhängig vom Verschulden der Grundbuchorgane gegeben ist. Ausserdem ist sie primär, sodass die Geschädigten den Staat unmittelbar belangen können. Der Grund für diese strenge Haftung liegt vor allem in den grossen Interessen, die sich mit dem Grundbuch verbinden und in der Gefahr, durch fehlerhafte Grundbuchführung dingliche Rechte mit absoluter Wirkung zu verändern oder dem Berechtigten zu entziehen (18). Die Verantwortlichkeit des Staates setzt einen Akt rechtswidriger Führung des Grundbuches voraus und einen damit in Kausalzusammenhang stehenden Schaden (19). Die Führung umfasst die gesamte amtliche Tätigkeit des Grundbuchführers und dessen Hilfspersonen

17) Homberger S. 148 ff. N 41 u. 47; ZGB 955 N 8
18) Homberger ZGB 955 N 1; Tuor S. 465
19) Homberger ZGB 955 N 2 u. 7

(SR 552 III) sowie der Aufsichtsorgane (SR 549) (20), nicht jedoch der Vermessungsorgane.

Die Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung sowie die Organe der unmittelbaren Aufsicht (21) sind ihrerseits dem Staat für allen Schaden verantwortlich, den sie durch ihr Verschulden in der Amtsführung verursachen (SR 553 I). Der Staat hat deshalb auf diejenigen Verantwortlichen ein Rückgriffsrecht, denen ein Verschulden zur Last fällt (SR 552 III). Durch die Voraussetzung des Verschuldens ist diese Haftung zugunsten der Beamten und Angestellten der Grundbuchverwaltung und im Interesse einer nicht übervorsichtigen Grundbuchführung beschränkt (22). Der fehlbare Beamte haftet dem Geschädigten direkt, wenn die Voraussetzungen von ABGB 1293 ff. gegeben sind (23). Er behält aber den Rückgriff gegen den wirklich Fehlbaren bei, ob er nun vom Staat oder einem Privatkläger belangt wird (SR 553 I; ABGB 1313).

Die Regierung übt das Rückgriffsrecht des Staates gegenüber den fehlbaren Beamten oder Angestellten aus (RegVO 128 III). Sie ist auch ermächtigt, zur Deckung für die direkte Staatshaftung eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen (SR 552 II). Ferner bestimmt sie die Höhe der von den Beamten zur Sicherstellung ihrer Verantwortlichkeit geforderten Sicherheit (SR 553 II u. RegVO 127 III).

2. Gesetz von 1966 über die Amtshaftung

Die Vorschriften von SR 552, 553 und RegVO 128 III über die Haftung des Staates und der Beamten wurden aufgehoben durch das Gesetz vom 22. September 1966 über die Amtshaftung (24). Dieses Gesetz regelt ausführlich die Haftung der öffent-

20) Homberger ZGB 955 N 3
21) Damit ist nur das Landgericht gemeint, nicht aber die ihm übergeordneten Gerichte.
22) Homberger ZGB 955 N 14
23) Homberger ZGB 955 N 13
24) LGBl. 1966 Nr. 24

lichen Rechtsträger (25) gegenüber Dritten, den Rückgriff des öffentlichen Rechtsträgers gegen Organe (26) und die Haftung der Organe bei unmittelbarem Schaden. Soweit das Gesetz über die Amtshaftung nichts anderes bestimmt, sind die Vorschriften des ABGB anzuwenden (Art. 3 IV, 6 I u. 7 II).

Auf Grund des neuen Gesetzes haften die öffentlichen Rechtsträger für den Schaden, den die als ihre Organe handelnden Personen in Ausübung ihrer amtlichen Tätigkeit Dritten widerrechtlich zufügen und sie müssen ihn ersetzen (Art. 1 u. 3 I). Amtliche Tätigkeit im Sinne dieses Gesetzes ist jede Handlung oder Unterlassung in Vollziehung der Gesetze, Amtspflicht ist die Pflicht zu amtlicher Tätigkeit (Art. 2 III).

Die Organe haften Dritten gegenüber nicht, auch nicht wenn sie privatrechtliche Aufgaben des öffentlichen Rechtsträgers erfüllen (Art. 3 II) (27). Die Organe haben deshalb gegen einen fehlbaren Dritten kein Rückgriffsrecht mehr, das demjenigen der aufgehobenen Bestimmung SR 553 entspricht. Sie können nur noch Einwendungen gegenüber einem gegen sie gerichteten Rückgriffsanspruch des öffentlichen Rechtsträgers machen (28). Nur der öffentliche Rechtsträger kann (29) auf die Personen Rückgriff nehmen, die als seine Organe gehandelt und die Rechtsverletzung vorsätzlich oder grobfahrlässig verübt oder verursacht haben (Art. 6). Gegen Personen, die nicht Organe sind und die den Schaden durch ein strafbares

25) Oeffentliche Rechtsträger sind das Land, die Gemeinden und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts (Art. 2 I).
26) Organe sind alle natürlichen Personen, die im Namen des öffentlichen Rechtsträgers handeln (Art. 2 II).
27) In der Schweiz können die Kantone gemäss OR 61 die Haftung ihrer Beamten ganz ausschliessen oder erschweren, für gewerbliche Verrichtungen aber die Bestimmungen des OR nicht ändern.
28) Das Organ kann dem Rückgriffsanspruch aber alle Einwendungen entgegensetzen, die der öffentliche Rechtsträger nicht erhoben hat und sich dadurch vor dem Rückgriff in dem Masse befreien, als diese Einwendungen, wenn von ihnen gehörig Gebrauch gemacht worden wäre, eine andere Entscheidung über das Schadenersatzbegehren herbeigeführt hätten (Art. 6 IV).
29) Rückersatz und Ersatz unmittelbaren Schadens gegen Organe muss der öffentliche Rechtsträger in jedem Fall geltend machen (Art. 8).

Verhalten ganz oder teilweise verursacht haben, kann das Rückgriffsrecht nur im Falle unschuldiger Tötung, Verletzung, Verhaftung und Verurteilung nach den Vorschriften dieses Gesetzes ausgeübt werden (Art. 14 IV). In anderen Fällen hat der öffentliche Rechtsträger die Bestimmungen von ABGB 1293 ff. anzuwenden.

§ 23 Die Einrichtung des provisorischen Grundbuches

Die Hauptbücher des alten Grundbuches konnten für das provisorische Grundbuch beibehalten werden, weil sie nach dem Realfoliensystem eingerichtet waren. Die beiden Grundsätze des neuen Rechtes, dass über die Rechte an Grundstücken ein Grundbuch geführt wird (SR 521 I) und dass jedes Grundstück im Hauptbuch ein eigenes Blatt und eine eigene Nummer erhält (SR 524 II), gelten deshalb auch für das provisorische Grundbuch. Es handelt sich nur um eine organisatorische Variante des Realfoliensystems, wenn die Einlagen des alten Grundbuches aus mehreren zusammenhängenden Blättern bestanden, während das neue zu diesem Zweck mit Doppelblättern gemäss RegVO 115 eingerichtet ist.
Die Realordnung wird auch dadurch nicht durchbrochen, dass gemäss SR 530 und SR 34 SchlT mit Einwilligung des Eigentümers mehrere Grundstücke, auch wenn sie nicht unter sich zusammenhängen, auf ein einziges Blatt (Kollektivblatt) genommen werden. Das ist nur eine Ausnahme vom Grundsatz, dass jedes Grundstück ein eigenes Blatt erhält (SR 524 II), nicht aber vom Prinzip der Realordnung, dass die Grundbuchblätter für die Grundstücke angelegt werden (1).
Ebenfalls anwendbar ist die Bestimmung über den Bestand des Grundbuches (SR 521 II), da schon das alte Grundbuch ein Hauptbuch, Pläne, Liegenschaftsverzeichnisse, Belege, Liegenschaftsbeschreibungen und ein Tagebuch kannte (2).
Ein Vorbehalt ist allerdings in bezug auf die Pläne zu machen. Obwohl der Ka-

1) Homberger ZGB 942 N 4 u. ZGB 947 N 1
2) Homberger S. 148 N 41

taster ursprünglich in steter Uebereinstimmung mit dem Grundbuch gehalten wurde, waren die alten Pläne keine wesentlichen Bestandteile des Grundbuches, weil das Vermessungswerk von 1865 nur als Steuerkataster dienen konnte. Für einen Rechtskataster war es zu ungenau und wurde zu mangelhaft nachgeführt (3). Da keine rechtliche Beziehung zwischen dem alten Grundbuch und der Vermessung bestand, waren die Pläne nur öffentliche Urkunden über einen fiskalischen Tatbestand. Ihre Angaben konnten nicht als solche des Grundbuches gewertet werden (4). Wegen der im Laufe der Zeit eingetretenen Mangelhaftigkeit des Vermessungswerkes, konnten die Pläne für das provisorische Grundbuch auch nicht mehr als öffentliche Urkunden gelten. Gemäss SR 48 werden die Grenzen durch die Abgrenzungen (5) auf dem Grundstück selbst angegeben und ihre Richtigkeit wird vermutet. Als Ergänzung des Grundbuches erleichtern die Pläne vor allem die Verwaltungstätigkeit, äussern aber keine rechtlichen Wirkungen, weil gesetzliche Bestimmungen über das Verhältnis zum Grundbuch fehlen.

Dem gleichen Zweck wie die Pläne dienen die Liegenschaftsverzeichnisse. In Liechtenstein sind schon 1865 anlässlich der ersten Landesvermessung sogenannte Grundparzellen-Verzeichnisse angefertigt worden, die eine genaue Liegenschaftsbeschreibung enthalten (6). Da diese Verzeichnisse den Aenderungen der Grundstücke nicht angepasst wurden, musste man für das provisorische Grundbuch neue Parzellenverzeichnisse anlegen. Die Liegenschaftsbeschreibung beschränkt sich auf die Angaben, welche die Bestandesrubrik der Grundbuchseinlage enthält.

Die Einteilung des alten Grundbuches in Rubriken und Kolumnen entspricht dem neuen Recht zum grössten Teil. Es fehlten nur die besonderen Abteilungen für

3) Schädler JBL 1 S. 169; Baltensperger S. 9 ff.; Exner, Hypothekenrecht S. 18 Anm. 41; Burckhard, Grundbuchsrecht S. 234 Anm. 19; Neuhold S. 9 ff.
4) Homberger ZGB 950 N 5
5) Nach Beendigung der Neuvermessung sollte diese Vorschrift im Sinne von ZGB 668 abgeändert werden, der die Grenzen auch nach den Grundbuchplänen bestimmt und diesen die Vermutung der Richtigkeit verleiht.
6) LGBl. 1865 Nr. 2 §§ 16 u. 17; SR 62 SchlT

Vormerkungen und Anmerkungen, die SR 541 (7) für das neue Grundbuch vorschreibt. Sieht das neue Recht die Eintragung in eine Kolumne vor, die im alten Grundbuch fehlt, so ist die Eintragung im Text jenes Eintrages zu machen, auf den sie sich bezieht (SR 31 III SchlT) (8). In SR 541 ist der dem ZGB 946 II entsprechende zweite Absatz, der die Grundbestimmung für die Anmerkung von Zugehör ist, nicht enthalten. Er findet sich dagegen in SR 568, weil die Anmerkungen im SR - im Gegensatz zum ZGB - unter einem eigenen Marginale geregelt sind (SR 568 - 572).
Die bisherigen Urkundenbücher bleiben unverändert. Seit dem Inkrafttreten des SR müssen aber von den Belegen keine Abschriften mehr gemacht werden, sondern die Originalbelege auf dem Grundbuchamt zurückbehalten werden (9). Sämtliche Grundbuchakten sind zweckmässig zu ordnen und aufzubewahren und dürfen nicht vernichtet werden (SR 542 II, RegVO 121, SR 546 I).

Als Hilfsregister dienen dem provisorischen Grundbuch ein Tagebuch, ein Eigentümer- und ein Gläubigerregister (SR 58 ff. SchlT). Das Tagebuch darf aber nicht - wie aus SR 58 SchlT geschlossen werden könnte - den Hilfsregistern gemäss SR 543 gleichgestellt werden, da die Wirkung der im Hauptbuch eingetragenen dinglichen Rechte auf den Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch zurückbezogen wird (SR 624 II). Das Tagebuch ergänzt als Bestandteil des Grundbuches das Hauptbuch und ist für den Rang der dinglichen Rechte an Grundstücken massge-

7) In ZGB 946 werden die besonderen Abteilungen für Vormerkungen und Anmerkungen nicht erwähnt, obwohl sie als solche bestehen (Homberger ZGB 942 N 11, 946 N 1 u. 23 f.). Das ist auf Grund der Einleitung von ZGB 946 auch nicht möglich, weil diese nur die Eintragung in besondere Abteilungen fordert und anschliessend die eintragungsfähigen dinglichen Rechte aufgezählt werden. SR 541 kann die Vormerkungen und Anmerkungen erwähnen, indem er bestimmt: "Jedes Blatt des Hauptbuches hat besondere Abteilungen zu enthalten über: Eigentum, ... ".
8) Der in SR 31 III SchlT und anderen Bestimmungen des SR verwendete Ausdruck "Kolonne " muss richtig "Kolumne" heissen.
9) SR 57 SchlT

bend (10). An Stelle des Landgerichtes (11) führt nun das Grundbuchamt das Tagebuch (12). Die alten Formulare konnten, solange sie noch vorrätig waren, verwendet werden, mussten aber den Erfordernissen des neuen Rechtes angepasst werden (SR 58 SchlT). Für das Einschreibeverfahren gelten die Bestimmungen des neuen Rechtes (SR 542 I, RegVO 120).

Das bisherige Eigentümerregister wurde vervollständigt und weitergeführt (13). Ein neues Eigentümerverzeichnis gemäss SR 544 und RegVO 122 ist schon eingerichtet.

Mit dem Inkrafttreten des SR wurde ein Gläubigerregister nach den Vorschriften des neuen Rechtes gemäss Beilage 4 der RegVO angelegt. In dieses Register müssen aber nur diejenigen Gläubiger aufgenommen werden, die das Pfandrecht unter der Herrschaft des neuen Rechtes erwerben (14). Da der Uebergang des Gläubigerrechtes aus Grundpfandforderungen im Grundbuch nicht eingetragen wird, können Name und Wohnort der Grundpfandgläubiger sowie der Pfandgläubiger oder Nutzniesser an Grundpfandforderungen ins Gläubigerregister eingetragen werden, wenn der Berechtigte unter Nachweis seines Rechtes es verlangt (15). Die Angabe der aus dem Pfandrecht berechtigten Personen hat zur Folge, dass der Grundbuchführer alle ihm durch Gesetz und Verordnung vorgeschriebenen Anzeigen an diese Personen zu machen hat, soweit nicht ein Bevollmächtigter gemäss SR 609 bestellt ist (16).

10) Homberger ZGB 942 N 15; Tuor S. 458 f.
11) Das Landgericht als Grundbuchsgericht führte vor dem Inkrafttreten des SR das Tagebuch, weil ihm die Anmeldungen eingereicht werden mussten und der Grundbuchführer nur auf Grund eines speziellen gerichtlichen Auftrages handeln konnte.
12) Ein Urkundenprotokoll, das gemäss ZGB 948 III und 972 III an Stelle der Belege und an Stelle der Einschreibung in das Tagebuch treten kann, ist im liechtensteinischen Recht nicht vorgesehen, weil die öffentliche Beurkundung fehlt.
13) SR 59 SchlT
14) SR 60 SchlT
15) SR 616 I u. II; RegVO 123
16) SR 616 III

Der Grundbuchführer hat über sämtliche im Grundbuchamt vorhandenen Register (17) ein Verzeichnis zu führen. Die Register (18) müssen sorgfältig aufbewahrt werden und dürfen nicht vernichtet werden (SR 546). Die formellen Vorschriften von SR 545 sind nur auf das neue Grundbuch (19), nicht aber auf das provisorische anwendbar (SR 99 SchlT).

§ 24 Die Aufnahme in das Grundbuch

I. Objekte der Aufnahme

Als Grundstücke werden in das Grundbuch aufgenommen (SR 522):

1. die im Fürstentum gelegenen Liegenschaften,
2. die selbständigen und dauernden Rechte an liechtensteinischen Grundstükken (1),
3. die im Fürstentum gelegenen Bergwerke und
4. seit 1965 (2) die Miteigentumsanteile an Grundstücken.

SR 522 ist nichts anderes als eine Wiederholung von SR 34 in bezug auf das Grundbuch (3). SR 34 zählt die Grundstücke im Sinne des SR auf, die mit den gemäss

17) Durch LGBl. 1968 Nr. 4 wurde diese Vorschrift auch auf die Bücher ausgedehnt.
18) Seit dem Inkrafttreten von LGBl. 1968 Nr. 4 (LGBl. 1968 Nr. 20) gilt diese Bestimmung auch für die Bücher und die ausgeschiedenen Hauptbuchblätter und Registerkarten, weil die Neuvermessung auf Grund von LGBl. 1945 Nr. 5 und die Anlegung des neuen Grundbuches in Angriff genommen wurden.
19) Diese Bestimmung wurde geändert und ergänzt durch LGBl. 1968 Nr. 4, um die Möglichkeit zu schaffen, das Hauptbuch in Buchform oder auf losen Blättern (Kartothek) zu führen.
1) Die Kuhrechte der Korporationsalpen bilden selbständige Objekte des Verkehrs. Für sie wurden mit dem Inkrafttreten des SR Seybücher angelegt, welche die gleichen Wirkungen haben wie die Hauptbücher des Grundbuches (SR 12 - 14 SchlT, SR 158 - 170, RegVO 167 - 174).
2) Gesetz vom 18. Dez. 1964 über die Abänderung des Sachenrechtes (Miteigentum und Stockwerkeigentum), LGBl. 1965 Nr. 25
3) Homberger ZGB 943 N 1

SR 522 in das Grundbuch aufzunehmenden identisch sind, und bezeichnet sie als Gegenstand des Grundeigentums. Wenn für den Erwerb dinglicher Rechte an Grundstücken die Eintragung im Grundbuch erforderlich ist (4), so müssen notwendigerweise diese Grundstücke im Grundbuch aufgenommen werden (5).
Die Aufnahme in das Grundbuch hat für die verschiedenen Arten von Grundstükken nicht die gleiche Bedeutung. Während die Liegenschaften (6) ihrem Wesen nach Gegenstand des Grundeigentums sind, werden die selbständigen und dauernden Rechte erst durch die Aufnahme Objekte des Grundstücksverkehrs. Die Bergwerke sind wie die Wasserrechtsverleihungen nicht Gegenstand des Privateigentums im Sinne des SR, sondern nur Rechte, die durch Konzession erlangt werden. Die Buchung dient nur der Kundmachung nach aussen und der Belastung (7). Inhalt und Umfang der Bergwerke und Wasserrechtsverleihungen werden durch spezielle Vorschriften des SR (8) bestimmt.

II. Ausnahmen vom Buchungszwang

Als eine Bestimmung des formellen Grundbuchrechts ist SR 523 trotz Fehlen eines besonderen Hinweises gemäss SR 99 II SchlT anzuwenden, weil dieser Artikel die Ausnahmen von SR 522 regelt und die Auswirkung von SR 446 und 450 in bezug auf das formelle Grundbuchrecht ist (9). Gemäss SR 523 werden die nicht im Privateigentum stehenden und die dem öffentlichen Gebrauche dienenden Grundstücke in das Grundbuch nur aufgenommen, wenn dingliche Rechte daran zur Eintragung gebracht werden sollen. Für diese Grundstücke besteht grundsätzlich kein

4) SR 38, 199, 217, 248, 255 u. 271
5) Homberger ZGB 943 N 1
6) Eine Definition des Begriffes "Liegenschaft", wie sie das schweizerische Recht in GBVO 1 I gibt, kennt das liechtensteinische SR nicht.
7) Homberger ZGB 943 N 2, N 28 ff. u. N 36 ff.
8) Das liechtensteinische Recht regelt die Wasserkräfte in SR 454 - 483 und die Bergwerke in SR 484 - 497 unter dem siebten Titel, obwohl es sich um öffentliches Recht handelt.
9) Homberger ZGB 944 N 2

Buchungszwang, weil sie infolge der Rechtsstellung ihres Eigentümers und infolge ihrer tatsächlichen oder rechtlichen Bestimmung dem Grundbuchverkehr fernzubleiben pflegen (10).

In Liechtenstein ist man aber seit einigen Jahren bestrebt, für alle Grundstücke ein Grundbuchblatt zu eröffnen, sodass heute nur noch wenige Grundstücke im Grundbuch nicht aufgenommen sind. Die Aufnahme aller Grundstücke verbessert die Ordnung und Uebersicht im Grundbuch und fördert die Uebereinstimmung von Grundbuch und Vermessung. Diese Bestrebungen werden noch dadurch begünstigt, dass der Gesetzgeber jene Bestimmung des ZGB (944 II) nicht übernommen hat, nach welcher aufgenommene Grundstücke vom Grundbuch ausgeschlossen werden, wenn sie sich in solche verwandeln, die nicht aufzunehmen sind. Die gesetzlich vom Buchungszwang befreiten Grundstücke, die nicht im Privateigentum stehen und die dem öffentlichen Gebrauche dienen, lassen sich unterteilen in: Grundstücke, die gemäss SR 446 und 452 zum Gemeingebrauch bestimmt sind, sowie Grundstücke, die gemäss SR 449 und 451 unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen.

Dem Buchungszwang unterliegen dagegen jene Grundstücke, die gemäss SR 449 II im Fiskaleigentum des Gemeinwesens stehen und deshalb nicht als öffentliche Sachen gelten. Diese Grundstücke nehmen am Grundstückverkehr teil wie diejenigen privater Rechtssubjekte (11), weil sie als Sachen im Privateigentum behandelt werden.

Auf die öffentlichen Grundstücke, die vom Buchungszwang befreit sind, finden die Bestimmungen des SR entsprechende Anwendung, soweit nicht besondere Regeln für sie aufgestellt sind (SR 450 I). Diese Ausnahmen beziehen sich auf das öffentliche Recht, das den Inhalt der Herrschaft bestimmt, welche dem Hoheitsträger hinsichtlich der öffentlichen Sache zukommt. Ob das öffentliche Recht diese Herrschaft als Eigentum des Staates, als Hoheit des Gemeinwesens oder als domaine

10) Homberger ZGB 944 N 1
11) Homberger ZGB 944 N 6

public bezeichnet, ist unerheblich, da dem zuständigen Gemeinwesen unter allen diesen Bezeichnungen das gleiche Herrschaftsrecht, nämlich das Eigentum, zusteht (12). Dieses Eigentum entspricht jenem des SR, weil es im schweizerischen und liechtensteinischen Recht ein öffentliches Eigentum nicht gibt (13).
Sowohl zugunsten als zu Lasten von öffentlichen Sachen, die unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen (SR 449 I), können Dienstbarkeiten und Grundlasten bestellt werden (SR 450 II). Gemäss SR 450 III "können" sie in das Grundbuch eingetragen werden, sofern das berechtigte oder belastete Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist. Diese Bestimmung lautet ungenau, da zur Entstehung der beschränkten dinglichen Rechte die Eintragung in das Grundbuch unbedingt erforderlich ist. SR 450 will nur sagen, dass die Eintragung in das Grundbuch erst vorgenommen werden kann, wenn das belastete (14) öffentliche Grundstück gemäss SR 523 im Grundbuch aufgenommen ist.
Zur Aufnahme von Grundstücken, die nicht im Privateigentum stehen und die dem öffentlichen Gebrauche dienen, ist eine schriftliche Anmeldung (15) des "Berechtigten" erforderlich (RegVO 113 II) (16). Obwohl das Hauptbuchblatt in gleicher Weise angelegt wird wie für Privateigentum, handelt es sich weder um eine Eintragung von Eigentum im Sinne des SR, noch um eine Eintragung im technischen Sinne überhaupt (17). Das Grundstück wird durch die Aufnahme im Grundbuch nicht zu einem privaten Grundstück (18). Ein Eintrag im technischen Sinne liegt

12) Liver ZGB 731 N 122; Liver, Wasserrecht S. 178 f.
13) Liver, Wasserrecht S. 180; Liver ZGB 730/792 Einl. N 112 f.
14) Nach herrschender schweizerischer Meinung ist die Eintragung auf dem berechtigten Grundstück gemäss ZGB 968 nur Ordnungs- nicht Gültigkeitserfordernis (Liver ZGB 731 N 59; Tuor S. 556). SR 595 entspricht ZGB 968 und GBVO 35.
15) In der Schweiz werden diese Grundstücke von Amtes wegen in das Grundbuch aufgenommen, wenn dingliche Rechte daran zur Eintragung gebracht werden sollen (GBVO 1 III).
16) Unter dem "Berechtigten" ist nicht der Erwerber, sondern der Eigentümer (Rechtsträger) zu verstehen.
17) Homberger ZGB 944 N 10
18) Homberger ZGB 944 N 9 u. 14.

nur hinsichtlich der dinglichen Rechte vor, die auf dem Grundstück lasten, und nur hier treten die Grundbuchwirkungen ein. Die Beschreibung soll aber die Zweckbestimmung des Grundstückes enthalten, damit aus dem Grundbuch die wahre Natur des Rechtes und die Bedeutung der Buchung hervorgehen (19).
Während SR 450 von öffentlichen Grundstücken ganz allgemein spricht, behandelt SR 453 Sachen, die gemäss 452 und 446 zum Gemeingebrauch bestimmt sind und nicht nachweislich im Privateigentum stehen. An diesen Sachen können, solange sie dem Gemeingebrauch dienen, "Privatrechte" gegenüber dem Gemeinwesen nur durch ausdrückliche Konzession erworben werden (SR 453 I). Durch die Konzession erlangt der Berechtigte ein absolutes individuelles Vermögensrecht, nicht aber ein dingliches Recht im privatrechtlichen Sinne (20). Da Entstehung und Inhalt dieser Rechte vom Grundbuch unabhängig sind (21), muss das belastete Grundstück nicht gemäss SR 523 im Grundbuch aufgenommen werden. Die durch Konzession erworbenen Rechte können aber auf dem Blatt des berechtigten Privatgrundstückes angemerkt werden (SR 598) (22).
SR 523 bejaht die grundsätzliche Frage, ob überhaupt an Grundstücken, die nicht im Privateigentum stehen und die dem öffentlichen Gebrauch dienen, dingliche Rechte bestehen können (23). Dem würde SR 453 widersprechen, wenn mit den in diesem Artikel erwähnten Privatrechten dingliche Rechte gemeint wären. SR 523 könnte überhaupt nie angewendet werden und wäre überflüssig. Die historische Entwicklung von SR 453 zeigt denn auch, dass unter den "Privatrechten" in Abs. I dieses Artikels Sondernutzungsrechte zu verstehen sind (24). Daraus ergibt sich, dass gemäss SR 453 durch Konzession nur Sondernutzungsrechte als subjektive öffentliche Rechte erworben werden können, dingliche Rechte im privatrechtlichen Sinne aber gemäss SR 523 nur durch Eintragung im Grundbuch.

19) Homberger ZGB 944 N 10 u. 14
20) SJZ XI S. 278
21) Homberger ZGB 944 N 8
22) SJZ XI S. 278
23) SJZ XI S. 278
24) Beck Ivo, Enteignungsrecht S. 84 ff.

Obwohl SR 523 von dinglichen Rechten schlechthin spricht, können damit nur die beschränkten dinglichen Rechte, nicht aber das Eigentum im privatrechtlichen Sinne (25) gemeint sein, weil das öffentliche Grundstück durch die Aufnahme im Grundbuch seine öffentlichrechtliche Zweckbestimmung nicht verliert (26). Die öffentlichen Grundstücke stehen unter dem privaten Rechte, soweit das Gemeinwesen über sie verfügt oder sie belastet, ohne dass der öffentliche Zweck dadurch beeinträchtigt wird (27).
Die Verpfändbarkeit öffentlicher Grundstücke, die im Gemeingebrauch stehen, ist zwar im SR (28) nicht erwähnt, gemäss SR 523 und 453 aber möglich. Die Verpfändungen müssen aber in ihren Wirkungen suspendiert werden, solange das Grundstück im öffentlichen Dienst steht und deshalb nicht verwertet werden kann (29).

III. Verfahren

Das Verfahren zur Aufnahme der Grundstücke in das Grundbuch ist in SR 524 - 540 geregelt. Darunter fallen neben den allgemeinen Vorschriften sowie den speziellen für die Liegenschaften und die selbständigen und dauernden Rechte auch die Bestimmungen über die Vereinigungen, die Trennungen, die Zerstückelungen und die Umschreibungen.

25) Privatrechtliches Eigentum des Hoheitsträgers ist Fiskaleigentum und fällt nicht unter SR 523 (Homberger ZGB 944 N 9).
26) Homberger ZGB 944 N 9
27) Liver ZGB 730/792 Einl. N 25 u. 112
28) Die Veräusserung und Verpfändung von Liegenschaften, die zum Verwaltungsvermögen des Gemeinwesens gehören, kann nur durch ein besonderes Gesetz erfolgen (SR 451 II). Für die Verpfändung von Grundstücken, die im Fiskaleigentum des Staates stehen, bedarf es eines Landtagsbeschlusses (SR 268 II). Grundstücke, die im Fiskaleigentum einer Gemeinde oder im Eigentum einer öffentlichrechtlichen Körperschaft oder Anstalt stehen, können nur mit Bewilligung der Regierung verpfändet werden (SR 268 III).
29) Homberger ZGB 944 N 11; Liver ZGB 730/792 Einl. N 25 f.

1. Liegenschaften

Die im Privateigentum stehenden Liegenschaften werden von Amtes wegen in die Hauptbücher jener Gemeinden aufgenommen, in denen sie liegen (SR 525). Für Grundstücke, die nicht im Privateigentum stehen und die dem öffentlichen Gebrauche dienen, ist eine schriftliche Anmeldung des "Berechtigten" erforderlich, wenn sie gemäss SR 523 ins Grundbuch aufgenommen werden sollen (RegVO 113 II) (30). Diese Vorschriften haben an Bedeutung verloren, weil man in Liechtenstein bestrebt ist, alle Grundstücke ins Grundbuch aufzunehmen.

Die Aufnahme und Beschreibung der einzelnen Grundstücke im Grundbuch erfolgt auf Grund eines Planes, der in der Regel auf einer amtlichen Vermessung beruht (SR 542 III). Obwohl die Grundbuchpläne von 1865 keine zuverlässige Grundlage für die Grundbuchführung sind und nie ein wesentlicher Bestandteil des Grundbuches waren, gilt diese Bestimmung auch für das provisorische Grundbuch. Als wertvolles Inventar des Grundbuches werden die alten Pläne auch heute noch für die Verwaltungstätigkeit herangezogen.

Gemäss SR 524 erfolgt die Aufnahme einer Liegenschaft in das Grundbuch durch Aufzeichnung im Plan bzw. im Liegenschaftsverzeichnis, Anlegung des Hauptbuchblattes und Herstellung der Liegenschaftsbeschreibung. Während der Grundbuchführer die Liegenschaft regelmässig in das Parzellenverzeichnis aufnimmt, berichtigen und ergänzen die Vermessungsorgane die alten Pläne nur, wenn Abzüge davon angefordert werden. Die Hauptbuchblätter werden der Einteilung der alten Hauptbücher entsprechend angelegt und durch die Ergänzungen und Aenderungen des Uebergangsrechtes dem SR angepasst. Da eine Liegenschaftsbeschreibung auf einer gesonderten Urkunde (31) für das provisorische Grundbuch nicht vorgesehen ist, werden die betreffenden Angaben auf das Bestandesblatt gesetzt (32). Die Be-

30) Unter dem "Berechtigten" in RegVO 113 II ist nur der Eigentümer (Rechtsträger), nicht auch der Erwerber zu verstehen.
31) Nach der Vermarkung eines Grundstückes hat die Kommission mit dem Geometer für das neue Grundbuch eine Liegenschaftsbeschreibung gemäss SR 82 SchlT ins Protokoll aufzunehmen.
32) Homberger ZGB 942 N 9

schreibung der Liegenschaft muss dem jeweiligen Zustand des Grundstückes entsprechen. Wesentliche Veränderungen sind deshalb von Amtes wegen als Bestandesänderung einzuschreiben. Die Beschreibung hat nur deskriptive, nicht konstruktive Bedeutung (33).

2. Selbständige und dauernde Rechte

Unter dem Titel "Neuaufnahme von Grundstücken" erwähnen die Uebergangsbestimmungen die selbständigen und dauernden Rechte (SR 33 SchlT) und die "Kollektivgrundstücke" (SR 34 SchlT), die ein besonderes Grundbuchblatt erhalten, wenn sie ins Grundbuch aufgenommen werden. Während die Kollektivgrundstücke in Form der Bestiftungen schon im alten Grundbuch einen Vorgänger hatten, waren die selbständigen und dauernden Rechte dem alten Recht unbekannt.
Das Gesetz nennt als selbständige und dauernde Rechte namentlich das Baurecht, das Quellenrecht, die Wasserrechtsverleihungen und die Bergwerke (SR 526 - 529). Obwohl in SR 34 und 522 die Bergwerke als selbständige Kategorie von Grundstücken aufgezählt sind, handelt es sich nicht um unbewegliche Sachen, die Gegenstand des Grundeigentums sind. Unter einem Bergwerk als Gegenstand des Grundeigentums ist das Recht am Bergwerk (Bergbauberechtigung) analog den selbständigen und dauernden Rechten gemäss SR 522 Ziff. 2 zu verstehen (34). Da zudem die Bergwerke gemäss SR 529 wie die Wasserrechtsverleihungen behandelt werden, ist ihre Zuteilung zu den selbständigen und dauernden Rechten unter den gleichen Voraussetzungen gerechtfertigt. Dem Staat steht das Bergregal zu (SR 488 III), sodass für die Ausbeutungskonzession als Recht die Blatteröffnung erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen der Selbständigkeit und der Dauer gegeben sind (35). Die Voraussetzungen (SR 526) und Wirkungen der Blatteröffnung sind für die Bergbauberechtigungen und die Wasserrechtsverleihungen gleich (SR 528 u. 529). Die Blatteröffnung erfolgt gestützt auf ein schriftliches Begehren des Berechtigten

33) Homberger ZGB 942 N 12
34) Homberger ZGB 943 N 36
35) Homberger ZGB 943 N 38

nach den Vorschriften über die Aufnahme von selbständigen und dauernden Rechten in das Grundbuch (36).

Zur Aufnahme der selbständigen und dauernden Rechte in das Grundbuch wird ein Hauptbuchblatt angelegt, auf dessen Bestandesseite die Art und die Dauer des Rechtes, sowie andere zu seiner Kennzeichnung erforderliche Angaben einzutragen sind (SR 33 SchlT). Nach der Vermarkung der belasteten Liegenschaft ist ausserdem eine Beschreibung des Rechtes analog der Liegenschaftsbeschreibung gemäss SR 82 SchlT zu erstellen, die einen Zusatz über den näher bestimmten Inhalt des Rechtes erhält (SR 527 I). Ist das selbständige und dauernde Recht zugleich als Dienstbarkeit zu Lasten eines Grundstückes eingetragen, so wird in der Beschreibung auf dem Hauptbuchblatt dieses belasteten Grundstückes auf das als Grundstück aufgenommene Recht verwiesen (SR 527 II). Obwohl auch diese Vorschrift für das neue Grundbuch bestimmt ist (37), muss sie insofern angewendet werden, als das selbständige und dauernde Recht nicht nur in der Lastenrubrik, sondern auch in der Bestandesrubrik einzutragen ist.

Seit Einführung des Stockwerkeigentums im Jahre 1968 (38) sind für die zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Miteigentumsanteile besondere Blätter anzulegen mit dem Zusatz "Stockwerkeigentum an Nr." und mit der Beschreibung des Stockwerkes unter Hinweis auf den Begründungsakt oder den Aufteilungsplan. Auch die Miteigentumsanteile an Grundstücken erhalten besondere Blätter, wenn es im Interesse der Klarheit und Uebersichtlichkeit der Einträge liegt. Die Blätter erhalten den Zusatz "Miteigentumsanteil an Nr." und eine Beschreibung des Anteils. Das Blatt der Liegenschaft oder des selbständigen und dauernden Rechtes und das Blatt des Miteigentums oder Stockwerkeigentums müssen aufeinander verweisen (SR 529 a).

36) Homberger ZGB 943 N 29 f. u. 38

37) Während das provisorische Grundbuch eine Liegenschaftsbeschreibung nur in der Bestandesrubrik enthält, spricht SR 527 von einer Beschreibung, die vom Hauptbuchblatt getrennt ist.

38) Durch LGBl. 1968 Nr. 20 wurden LGBl. 1965 Nr. 25 und LGBl. 1968 Nr. 4 kundgemacht und in Kraft gesetzt.

3. Vereinigungen

Die Kollektivblätter des alten Grundbuches konnten nur in Form von Bestiftungen angelegt werden, die alle von einem Hause untrennbaren Grundstücke vereinigten. Das Sachenrecht von 1923 anerkannte die zur Zeit seines Inkrafttretens bestehenden Bestiftungen und unterstellte sie seinen Bestimmungen (SR 10 SchlT). Das Grundbuchspatent von 1809 hatte durch seine Grundsätze in § 4 die Errichtung von Bestiftungen erzwungen, um die Güterzerstückelung zu beheben und zu verhindern.

Auf Grund des neuen Rechtes können mehrere Grundstücke, auch wenn sie nicht unter sich zusammenhängen, nur mit Einwilligung und auf schriftliches Gesuch des Eigentümers auf ein einziges Grundbuchblatt genommen werden (SR 530 I; SR 34 I SchlT). Das Blatt ist als Kollektivblatt zu überschreiben (SR 34 III SchlT). Grundbuchtechnisch gelten für die Eintragungen die gleichen Grundsätze wie bisher für die Bestiftungen (SR 34 II SchlT). Der Eigentümer kann gemäss SR 53 II (RegVO 116) verlangen, dass seine auf einem Kollektivblatt vereinigten Grundstücke als bestiftetes Gut bezeichnet werden. Sie werden dadurch aber nicht zu einem einheitlichen Grundstück im eigentlichen Sinne, sondern sie gelten nur grundbuchtechnisch als ein solches (SR 35 I) und sind wie Kollektivgrundstücke zu behandeln. Das ergibt sich daraus, dass sie gemäss SR 530 I nicht unter sich zusammenhängen müssen und SR 533 II von der Abtrennung einzelner Grundstücke von einem bestifteten Gut spricht.

Beide Arten von Kollektivblättern werden zwar nach den gleichen Grundsätzen errichtet und unterliegen generell denselben Vorschriften, sie unterscheiden sich aber in bezug auf eine Verringerung der Grundstücksfläche. Der Eigentümer von Grundstücken, die auf einem gewöhnlichen Kollektivblatt vereinigt sind, kann jederzeit durch schriftliches Gesuch die Ausscheidung einzelner Grundstücke aus dem Kollektivblatt verlangen, unter Vorbehalt der daran bestehenden Rechte (SR 533 I). Für die Abtrennung einzelner Grundstücke oder Grundstücksteile von einem bestifteten Gut dagegen, muss er dem Grundbuchführer ausser dem schriftlichen Gesuch auch eine Bewilligung des Landgerichtes vorlegen (SR 533 II). Das

Landgericht holt die Aeusserung jenes Gemeinderates ein, in dessen Gemeinde der abzutrennende Teil liegt. Es entscheidet im Rechtsfürsorgeverfahren (39) und erteilt die Bewilligung, sofern wichtige Gründe die Abtrennung rechtfertigen (SR 36). Während nach dem alten Gesetz die Errichtung von bestifteten Gütern erzwungen wurde, liegt sie heute im Ermessen des jeweiligen Eigentümers. Da die Bestiftungen aber eine Abtrennung erschweren, werden sie nicht mehr begründet. In der Praxis werden die Vorschriften von SR 36 und 533 II nicht mehr angewendet und damit die bestifteten Güter den gewöhnlichen Kollektivgrundstücken gleichgestellt.

Die Eintragungen auf einem Kollektivblatt gelten mit Ausnahme der Grunddienstbarkeiten für alle Grundstücke (40) gemeinsam (SR 530 III). Die Voraussetzungen und das Verfahren zur Anlage von Kollektivblättern sind deshalb gleich wie für die Vereinigung von bisher selbständigen Grundstücken (SR 531 u. 532), obwohl die Kollektivgrundstücke selbständige Sachen bleiben (41). Ein Unterschied besteht nur darin, dass die zu vereinigenden Grundstücke aneinandergrenzen müssen, während die Kollektivgrundstücke auch voneinander getrennt sein können (42).

Ein Hinweis gemäss GBVO 94 II auf die analoge Anwendung von SR 531 und 532 zur Anlage von Kollektivblättern erübrigt sich für das liechtensteinische Recht, weil diese Bestimmungen und die Vorschriften über die Kollektivblätter unter dem Titel "Vereinigungen" (SR 530 - 532) zusammengefasst sind. Allerdings ist deshalb aus der Systematik des Gesetzes nicht ersichtlich, dass mehrere Grundstücke desselben Eigentümers sowohl als Kollektivgrundstücke auf einem gemeinsamen Blatt gebucht, als auch zu einem einheitlichen neuen Grundstück vereinigt werden können. Der Begriff "Vereinigung" umfasst zwei verschiedene Tatbestände, da unter

39) LGBl. 1922 Nr. 19
40) Das gilt auch, wenn sie gemäss SR 530 II als bestiftetes Gut bezeichnet werden.
41) Homberger ZGB 947 N 9
42) Homberger ZGB 945 N 22; SR 530 I

das Marginale von SR 530-532 sowohl die Aufnahme auf Kollektivblätter als auch die Vereinigungen im eigentlichen Sinn fallen. Um diese Vereinfachung und doppelte Anwendbarkeit der Gesetzesbestimmungen zu ermöglichen, mussten in SR 532 I, der GBVO 91 I entspricht, die Wörter "zu einem einzigen Grundstück mit neuer Nummer" und "des vereinigten Grundstücks" gestrichen werden.

Im SR fehlt eine der GBVO 92 I entsprechende Bestimmung, nach welcher zur Vereinigung mehrerer Grundstücke die Einträge unter Ausdehnung der Belastung auf das ganze neue Grundstück nach der Abrede der Beteiligten übertragen werden. Obwohl sich dieser Grundsatz indirekt aus SR 530 III, 531 und 532 ergibt, ist die Vorschrift von GBVO 92 I wichtig und auch nach dem SR anwendbar. Die genannten Artikel des SR erwähnen das Verbot einer Mehrbelastung bzw. die Einwilligung der Berechtigten oder Belasteten nur als eine Voraussetzung der Vereinigung. GBVO 92 I dagegen geht weiter und fordert gegenseitige Abreden der Beteiligten, nach welchen die Einträge übertragen werden. Das Gesetz bestimmt zwar in SR 532 II, dass sich die Rangfolge der Pfandrechte nach der Vereinbarung der Parteien (43) richtet, spricht aber nirgends von Abreden der Beteiligten bezüglich der anderen beschränkten dinglichen Rechte.
Im SR fehlt ausserdem eine der GBVO 92 II entsprechende Bestimmung, nach welcher Dienstbarkeiten und Realgrundlasten, die zugunsten und zu Lasten von miteinander vereinigten Grundstücken bestanden haben, durch die Vereinigung erlöschen und deshalb auf das neue Blatt nicht übertragen werden müssen (44). GBVO 92 II ist analog anwendbar, weil sowohl Gesetz als auch Lehre des schweizerischen Rechtes bezüglich der Eigentümerdienstbarkeit (45) mit dem liechtensteinischen Recht übereinstimmen. Werden das durch eine Grunddienstbarkeit belastete

43) Ist die Rangordnung auf Grund der Parteivereinbarung zweifelhaft, so behalten die Pfandrechte auf dem vereinigten Grundstück den gleichen Rang, den sie auf einem Teilstück hatten (SR 532 III). Mehrere Pfandrechte im gleichen Rang konkurrieren miteinander im Verhältnis zur Grösse der Forderung (SR 532 IV).
44) Homberger ZGB 945 N 24
45) ZGB 733 u. 735 entsprechen SR 200 u. 202; Leemann ZGB 733 N 2 u. 735 N 2

und das berechtigte Grundstück aber in einem Kollektivblatt aufgenommen oder eines dieser Grundstücke zugunsten eines anderen auf dem Kollektivblatt stehenden belastet, so bleibt die Dienstbarkeit bestehen oder kann begründet werden. Sie muss in einem einzigen Eintrag als Recht bzw. Last unter Angabe der Parzellennummern eingetragen werden (SR 597 II).

Im Gegensatz zu GBVO 38 I sieht SR 597 I vor, dass zugunsten oder zu Lasten von einzelnen Kollektivgrundstücken nicht nur Grunddienstbarkeiten, sondern auch Grundlasten errichtet werden können. Das widerspricht SR 530 III, nach welchem die Eintragungen auf dem Kollektivblatt mit Ausnahme der Grunddienstbarkeiten für alle Grundstücke gemeinsam gelten (46). Die Grundlast ist kein reines dingliches Recht, sondern ein Doppelgebilde zwischen einer Grunddienstbarkeit und einem Grundpfandrecht (47). Für Eintragungen von Grundlasten werden die auf einem Kollektivblatt zusammengeschriebenen Grundstücke grundbuchlich behandelt, wie wenn sie ein einziges Grundstück bildeten (48). Die Grundlast fällt deshalb nicht unter die Ausnahmevorschrift von SR 530 III und kann auch nicht gemäss SR 597 auf ein einzelnes Kollektivgrundstück eingetragen werden. Sollen nur einzelne Grundstücke belastet werden, so sind sie gemäss SR 601 II aus dem Kollektivblatt auszuscheiden (49).

Das SR kennt zwar die Buchung mehrerer Grundstücke auf einem gemeinsamen Blatt (Kollektivblatt) und die Vereinigung zu einem einheitlichen Grundstück, nicht aber die Zuschreibung gemäss GBVO 93. Diese gilt nicht als Vereinigung im Sinne von SR 531 und 532, sondern als blosse Vermehrung des Flächeninhalts eines Grundstückes. Während in den ersten beiden Fällen jeweils ein neues Grundbuchblatt mit neuer Nummer anzulegen ist, wird für die Zuschreibung das alte Blatt

46) Homberger ZGB 947 N 12 ff.
47) Tuor S. 570 ff.
48) Homberger ZGB 947 N 13
49) Obwohl das schweizerische Recht in GBVO 38 nur die Grunddienstbarkeiten und in GBVO 41 nur die Grundpfandrechte erwähnt, im übrigen aber keine besondere Vorschrift für die Grundlasten enthält, muss für letztere GBVO 41 (= SR 601) analog angewendet werden (Homberger ZGB 947 N 13).

unter der bisherigen Nummer weitergeführt. Das Hauptgrundstück behält grundbuchlich und als Sache seine Identität, weil es nur in seinem Umfang durch ein anderes lastenfreies Grundstück oder den Teil eines solchen erweitert wird (50). Die Zuschreibung, wie sie das schweizerische Recht in GBVO 93 vorsieht, widerspricht weder den Bestimmungen über die Verhinderung der Güterzerstückelung (SR 119 - 121) oder den Vorschriften über die Bodenverbesserungen (SR 124 - 140), noch jenen über die Umlegung von Baugebiet (SR 141 - 147), sondern ergänzt diese Vorschriften in bezug auf kleine Flächenkorrekturen. Da das liechtensteinische Recht keine Bestimmung über die Zuschreibung eines Grundstückteiles und über die betreffenden Angaben in das weiterzuführende Grundbuchblatt enthält, muss GBVO 93 analog angewendet werden.

4. Teilungen

Als Gegenstück zur Zuschreibung rgelt GBVO 90 die Abtrennung eines Grundstückteiles. Die Abtrennung kann erfolgen, sobald keine Uebertragung von Berechtigungen oder Belastungen notwendig wird oder solange daraus keine Verwirrung zu besorgen ist. Das trifft zu, wenn Teile unbelasteter Grundstücke veräussert werden oder wenn die Pfandgläubiger bzw. Dienstbarkeitsberechtigten das Teilstück entlasten. Das ursprüngliche Grundbuchblatt wird mit den entsprechenden Aenderungen und Angaben für das Restgrundstück weitergeführt (51). Das SR erwähnt nur die Ausscheidung einzelner Grundstücke aus einem Kollektivblatt (SR 533 I) und die Abtrennung einzelner Grundstücke oder Teile solcher von einem bestifteten Gut (SR 533 II). Obwohl die Abtrennung eines Grundstückteils im SR nur für die bestifteten Güter vorgesehen ist, muss sie aus Gründen der Zweckmässigkeit - vor allem als Voraussetzung der Zuschreibung - auch für Einzelgrundstücke möglich sein. Scheidet ein Grundstück aus einem Kollektivblatt aus, so ist das Verfahren demjenigen der Grundstücksteilung nach den Vorschriften über die Zerstückelungen (SR 534 - 538) analog anwendbar (SR 533 III u. IV) (52).

50) Homberger ZGB 945 N 21 u. 25
51) Homberger ZGB 945 N 7 u. 18
52) Homberger ZGB 947 N 10

Gemäss SR 534 werden nach der Zerstückelung eines Grundstückes die bisherigen Grundbuchblätter nicht weitergeführt, sondern im Sinne von SR 540 I geschlossen und für die einzelnen Teile neue Blätter eröffnet (SR 534) (53). Das schweizerische Recht bestimmt aber in GBVO 85 einschränkend, dass der Grundbuchverwalter nur "in der Regel" jeden Teil neu ins Grundbuch aufnehmen muss. Diese Regel gilt ausschliesslich für die Zerstückelung eines Einzelgrundstückes oder die Auflösung eines Kollektivblattes. Wird ein Grundstücksteil aber gemäss GBVO 90 abgetrennt oder ein Kollektivgrundstück gemäss SR 533 auf ein Einzelblatt umgeschrieben, so bleiben das Restgrundstück bzw. die übrig gebliebenen Kollektivgrundstücke auf dem ursprünglichen Blatt stehen. Die in GBVO 85 gemachte Einschränkung bezieht sich deshalb auf diese Fälle und gilt analog auch für SR 534. Dienstbarkeiten, die zugunsten oder zu Lasten der zerstückelten Liegenschaft eingetragen sind, bestehen in der Regel auf allen Teilen weiter und sind in die neuen Blätter hinüber zu nehmen (SR 214 f. u. 535 I) (54). Die Dienstbarkeit wird auch dann auf den Blättern aller Teilgrundstücke eingetragen, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass sie nur einem der Teilstücke zusteht oder auf einem lastet. Auf Grund des in SR 535 II vorgesehenen Bereinigungsverfahrens benachrichtigt der Grundbuchführer aber diejenigen Eigentümer, die gemäss SR 214 und 215 Anspruch auf Löschung haben. Gemäss GBVO 86 III kann der Grundbuchverwalter die Eintragungen bis zum Ablauf der Einspruchsfrist auch mit Bleistift machen und muss sie auslöschen, nachdem der Untergang der Last oder des Rechts rechtskräftig geworden ist. Das liechtensteinische SR kennt diese Möglichkeit nicht. Es besteht auch kein Grund sie anzuwenden, weil mit SR 535 II (= GBVO 86 II) das gleiche Ziel erreicht wird ohne Bleistifteintragungen, welche die Sicherheit des Grundbuches nur beeinträchtigen.

53) Homberger ZGB 945 N 7
54) Homberger ZGB 945 N 10

5. Umschreibungen

Die Vorschrift von SR 539 über die Umschreibung von Hauptbuchblättern, die überfüllt oder unübersichtlich geworden sind, gilt für das provisorische Grundbuch nicht. Dieser Artikel spricht von Abteilungen und Kolumnen, die das SR nur für das neue Grundbuch vorsieht (SR 541 u. SR 31 III SchlT), während das provisorische Grundbuch in Rubriken und Kolumnen unterteilt ist. Am Schluss der alten Hauptbücher, die nun als provisorisches Grundbuch weitergeführt werden, mussten immer eine Anzahl Blätter freigelassen werden, um allenfalls überfüllte Rubriken mit gegenseitigen Verweisungen fortsetzen zu können. Diese Fortsetzungen erstrecken sich oft über mehrere Stellen in einem Buch und oft sogar über mehrere Bücher. Da diese Methode das Grundbuch sehr unübersichtlich werden lässt, wäre es der Sicherheit des Immobilienverkehrs dienlicher, schon vor der Einführung des neuen Grundbuches Umschreibungen gemäss SR 539 vorzunehmen. SR 540 beschreibt die Art und Weise, wie ein Grundbuchblatt geschlossen wird, das infolge Teilung, Vereinigung oder Umschreibung (55) dahinfällt.

§ 25 Die Eintragung

I. Allgemeines

Unter dem Titel "Grundbucheinträge" erwähnt das SR die Eintragungen im engen juristisch-technischen Sinn (SR 555), die Vormerkungen als "Eintragungen" minderer Art (SR 556 - 567) und die Anmerkungen (SR 568 - 572a). Im Gegensatz zu den Vormerkungen umschreibt SR 555 die eintragungsfähigen Rechte (RegVO 131 I Ziff. 3), da deren Zahl nach dem Prinzip des numerus clausus durch das Gesetz beschränkt ist (1). SR 555 schliesst ausdrücklich die Eintragung eines Eigentums-

55) Eine der GBVO 96 III entsprechende Bestimmung fehlt, weil auch ZGB 944 II vom liechtensteinischen Gesetzgeber nicht übernommen wurde.
1) Homberger ZGB 958 N 1

vorbehaltes in das Grundbuch aus, weil es nur an beweglichen Sachen, nicht aber an Grundstücken Eigentumsvorbehalte geben kann (2).

Während der Zweck der Eintragung darin besteht, ein dingliches Recht zur Entstehung zu bringen, dient die Vormerkung dazu, ein bestehendes dingliches oder persönliches Recht, das im Grundbuch nicht eingetragen ist, zu verstärken (3). Die Anmerkungen sind trotz ihrer systematischen Eingliederung im SR auch im weitesten Sinne keine Eintragungen, sondern nur Einschreibungen, die bestehende Rechtsverhältnisse zu Kenntnis bringen (4).

Die allgemeinen Vorschriften über die Art der Eintragung (SR 586 - 590) sind sowohl auf Eintragungen im eigentlichen Sinn als auch auf Vormerkungen anwendbar und gelten schon für das provisorische Grundbuch. Sie stimmen grundsätzlich (5) mit den schweizerischen Vorschriften überein. Die besonderen Bestimmungen über die Eintragung des Eigentums, der Dienstbarkeiten und Grundlasten, sowie der Grundpfandrechte (SR 591 - 610) werden durch SR 35 - 43 SchlT ersetzt oder ergänzt, sofern die Einrichtung des alten Grundbuches den formellen Bestimmungen des Sachenrechtes nicht entspricht. Aus dem gleichen Grund enthalten die Uebergangsbestimmungen in SR 44 - 54 formelle Vorschriften über die Vormerkungen, Anmerkungen und Bemerkungen.

2) In der Schweiz wird das Eigentumsvorbehaltsregister vom Betreibungsamt (ZGB 715 I), in Liechtenstein vom Grundbuchamt geführt (SR 173 I).
3) Tuor S. 466 f.
4) Tuor S. 463
5) Abweichungen ergeben sich dadurch, dass öffentliche Beurkundungen nicht erwähnt werden, weil nach SR 37 I Verträge über Grundstücke zu ihrer Gültigkeit nur der schriftlichen Form bedürfen und dadurch, dass Vorbehalte zugunsten der Kantone fehlen. Die Anwendung des Begriffes "Eintragung" anstatt "Einschreibung" im Tagebuch ist auf ein Versehen des Gesetzgebers zurückzuführen.

II. Die Eintragungen

1. Eigentum

Die Uebertragung des Eigentums an einzelnen Grundstücken wird gemäss SR 35 SchlT in gleicher Weise wie bisher eingetragen. Das besagt nur, dass der Eintrag in der Eigentümerrubrik des alten Grundbuches vorzunehmen ist. Die gemäss RegVO 131 I Ziff. 4 für die Eintragung erforderlichen Angaben werden in SR 591 I erwähnt und die Bezeichnung des Eigentümers ist nach SR 591 II vorzunehmen. Subjektivdingliches Eigentum wird in das provisorische Grundbuch nach SR 38 SchlT, in das neue Grundbuch nach SR 592 eingetragen. SR 593 ist zwar auf das provisorische Grundbuch anwendbar, muss aber für die Eintragung von gemeinschaftlichem Eigentum durch SR 36 und 37 SchlT ergänzt werden. Stockwerkeigentum ist in der Eigentümerrubrik (6) der alten Hauptbuchblätter einzutragen.

2. Dienstbarkeiten und Grundlasten

Nach SR 39 SchlT werden Dienstbarkeiten und Grundlasten in gleicher Weise wie bisher auf das Blatt des belasteten und gegebenenfalls auch des berechtigten Grundstückes eingetragen. Während der erste Teil der Vorschrift bestimmt, dass der Eintrag wie bisher in der Lastenrubrik des belasteten Grundstückes zu machen ist, weist der zweite auf die Grunddienstbarkeiten und Realgrundlasten hin, die gemäss SR 595 I auch auf dem Blatt des berechtigten Grundstückes eingetragen werden.

Das liechtensteinische Recht enthält zwar keine Bestimmung, die ZGB 968 entspricht, es hat aber GBVO 35 und 39 als SR 595 und 598 übernommen. Deshalb besteht wie im schweizerischen Recht (7) die Unklarheit (8) zwischen SR 595 I und 598 über die Eintragung oder Anmerkung der Grunddienstbarkeiten auf dem

6) SR 593 a spricht von der "Eigentumskolonne", unter welcher die Abteilung für das Eigentum im neuen Grundbuch zu verstehen ist.
7) ZGB 968; GBVO 35 u. 39
8) Literatur zu dieser Kontroverse: Kommentare Wieland, Ostertag und Homberger zu ZGB 968.

Blatt des berechtigten Grundstückes. Die Praxis behandelt heute die Grundlasten nach SR 598 und die Grunddienstbarkeiten nach SR 595. In der Literatur (9) herrscht dagegen die Ansicht, dass die Eintragung von Grunddienstbarkeiten auf dem Blatt des berechtigten Grundstückes nur Ordnungsvorschrift ist und dass man die Regelung von SR 598 auch für die Grunddienstbarkeiten im Gesetz vorsehen sollte.

Im provisorischen Grundbuch werden alle subjektivdinglichen Rechte auf dem Bestandesblatt des berechtigten Grundstückes angemerkt (SR 53 SchlT), während das neue Grundbuch für Anmerkungen eine besondere Abteilung enthält (SR 541 Ziff. 5). Die Uebergangsbestimmungen von SR 39 II und III SchlT weisen auf SR 595 II bzw. SR 596, die ebenso für das provisorische Grundbuch gelten wie SR 597 und 598. Die in SR 596 III vorgesehene Bemerkung ist aber nicht nach SR 600, sondern nach SR 54 SchlT vorzunehmen.

3. Grundpfandrechte

a. Eintragung

Grundpfandverschreibungen und gemäss SR 42 V SchlT auch Schuldbriefe und Gülten, werden in gleicher Weise wie bisher die Hypotheken eingetragen (SR 41 I SchlT). Das soll heissen, dass der Eintrag in der Lastenrubrik der alten Hauptbücher vorzunehmen ist, weil nur das neue Grundbuch die in SR 599 I erwähnten Abteilungen gemäss SR 541 enthält. Die Eintragung der Grundpfandrechte muss deshalb nicht alle in SR 599 I aufgezählten Angaben enthalten. Aus dem gleichen Grund sind die im SR vorgesehenen Bemerkungen zu den Grundpfandeinträgen im provisorischen Grundbuch nicht nach SR 600, sondern nach SR 54 SchlT vorzunehmen (10).

Die Uebergangsbestimmungen verlangen für die Eintragung von Grundpfandrechten im provisorischen Grundbuch nur die Bezeichnung der Art des Grundpfandrechtes

9) Homberger ZGB 968 N 4; Liver ZGB 731 N 59; Tuor S. 556
10) Nähere Ausführungen zu den Bemerkungen folgen in einem speziellen Titel.

(11) und die Angabe des Zinsfusses, des Ranges und der Vorgänge (SR 41 II, 42 I u. V SchlT). Die Angabe des Gläubigers im Grundbuch wird für die Eintragung einer Grundpfandverschreibung nicht gefordert, während sie gemäss SR 42 II SchlT für Schuldbrief und Gült vorgesehen ist. Diese Abweichung lässt sich daraus erklären, dass im alten Grundbuch die Kolumne "Gläubiger zur Zeit der Errichtung" fehlt. Der eingetragene Gläubiger einer Grundpfandverschreibung würde deshalb als wirklicher Gläubiger angesehen. Weder Grundbuch noch Gläubigerregister können aber auf Grund von SR 310, 616 und SR 40 III SchlT sichere Auskunft über die Person des jeweiligen Gläubigers geben. Nur den Namenpapieren für Schuldbrief und Gült kommt durch die Anmerkung gemäss SR 350 diese Eigenschaft zu, während es für Inhaberpapiere unerheblich ist, wer Gläubiger ist.

Die Praxis wendet für die Eintragung der Grundpfandrechte SR 599 an (12), obwohl dieser Artikel die Einrichtung des neuen Grundbuches voraussetzt. Im provisorischen Grundbuch werden deshalb der Gläubiger, das Datum des Eintrages und die Verweisung auf die Belege angegeben, obwohl die Uebergangsbestimmungen das nicht verlangen. Die Praxis geht sogar soweit, dass sie entgegen SR 616 und SR 40 III SchlT jeden Gläubigerwechsel sowohl im Grundbuch als auch im Gläubigerregister einträgt. Diese im Gesetz nicht vorgesehene Lösung erhöht die Uebersicht und Sicherheit des Grundbuches und erleichtert dem Grundbuchführer die Ausübung der Anzeigepflicht gemäss SR 616 III.

Aus der Anwendung von SR 599 ergibt sich, dass vorbehaltene Vorgänge und leere Pfandstellen gemäss SR 606 nach den Bestimmungen von SR 599 eingetragen werden und die Angaben gemäss SR 40 SchlT nicht genügen. Da diese und viele andere Artikel des SR von Abteilungen und Kolumnen sprechen, die das provisorische

11) Im provisorischen Grundbuch sind die Grundpfandrechte mit vollem Wortlaut zu nennen: Grundpfandverschreibung (SR 41 II SchlT), Schuldbrief und Gült (SR 42 I SchlT), Bodenverbesserungspfandrecht (SR 41 III SchlT) und Baupfandrecht (SR 608).

12) Anstelle der in SR 599 I Ziff. 1 vorgesehenen Litera werden arabische Zahlen verwendet, die vor allem für Zusätze nicht praktisch sind.

Grundbuch nicht hat, müssen sie durch die Uebergangsbestimmungen modifiziert werden (13).

b. Ausstellung der Titel

Gemäss SR 42 III SchlT gilt für die Ausstellung und Aushändigung der Titel von Schuldbriefen und Gülten das neue Recht. Dieser Hinweis hat nur deklaratorischen Charakter, weil die entsprechenden Bestimmungen (14) im Pfandrecht des SR stehen. Auch die Vorschriften über die Ausstellung eines Schriftstückes, das dem Gläubiger als blosses Beweismittel für die Grundpfandverschreibung dient (SR 297), finden sich in der zweiten Abteilung des SR. Sie sind deshalb ebenfalls auf das provisorische Grundbuch anwendbar; SR 297 entspricht den schweizerischen Bestimmungen ZGB 825 und GBVO 60 II und III.

Nicht übernommen wurde GBVO 60 I, nach welchem das Schriftstück über die Grundpfandverschreibung eine Urkunde ist, die entweder in einem Auszug aus dem Grundbuch oder in einer Abschrift des Beleges oder des im Urkundenprotokoll aufgenommenen Vertrages mit angefügter Bescheinigung der Eintragung besteht. Das liechtensteinische Gesetz nennt zwar den Auszug aus dem Grundbuch und die Bescheinigung der Eintragung auf der Vertragsurkunde (SR 297 II u. III), erwähnt aber nicht die Abschrift des Beleges und des öffentlich beurkundeten Vertrages. Die Abschrift eines Beleges mit der Bescheinigung der Eintragung kann auf Grund von SR 297 und 620 f. als teilweiser Auszug verlangt werden. Die Abschrift eines öffentlich beurkundeten Vertrages gemäss GBVO 60 I ist dagegen nicht möglich, weil das liechtensteinische Recht weder die öffentliche Beurkundung gemäss ZGB 657 I, noch ein Urkundenprotokoll gemäss ZGB 948 III kennt (SR 37 u. 542). Während SR und ZGB bzw. GBVO in bezug auf die Ausstellung eines Schriftstükkes über die Grundpfandverschreibung grundsätzlich übereinstimmen, spricht

13) Aus diesem Grunde wird SR 609 durch SR 42 IV SchlT und SR 610 durch SR 43 SchlT ergänzt.
14) RegVO 96 f. u. 135; SR 333 - 338. Diese Vorschriften entsprechen grundsätzlich jenen des schweizerischen Rechtes (ZGB 856 f.; GBVO 53 - 58).

RegVO 134 I - im Widerspruch zu SR 297 - von einem Pfandtitel. Dieser "Titel" ist nach einem als Beilage 14 in der RegVO enthaltenen Formular auszustellen (RegVO 134 II), das dem Formular für Schuldbrief- und Gülttitel gemäss Beilage 15 und 16 gleicht. Obwohl RegVO 134 III in Uebereinstimmung mit SR 297 II dem "Pfandtitel" für Grundpfandverschreibungen nur die Bedeutung eines Beweismittels beimisst, ist die Gefahr gross, dass dieses Schriftstück für ein Wertpapier gehalten wird. Dieser Irrtum veranlasst viele Gläubiger, ihren "Grundpfandtitel" wie ein Wertpapier zu übertragen. Die Forderungen aus allen drei Arten von Grundpfandrechten können ohne Eintragung im Grundbuch übertragen werden (15). Da nur Namenpapiere für Schuldbrief und Gült einer Anmerkung der Uebertragung auf dem Titel bedürfen (SR 350 I), können Grundpfandverschreibungen für Schuldverpflichtungen auf den Inhaber (16) ohne jede Kontrolle des Grundbuchamtes formlos veräussert werden. Das geschieht durch Zession der Forderung, welcher das Pfandrecht als rein akzessorisches Recht folgt.

c. Maximalhypothek, Belastungsgrenze und Zinsfuss

Auf Grund des Spezialitätsprinzipes muss eine Forderung, die durch ein Pfandrecht gesichert werden soll, ihrem Betrag nach genau bestimmt sein. Dieser Betrag wird in Landesmünze (17) in das Grundbuch eingetragen (SR 266 I u. 599 I Ziff. 4). Ist der Betrag nicht genau bestimmt, so ist ein Höchstbetrag anzugeben, bis zu welchem das Grundstück für alle Ansprüche des Gläubigers haftet (SR 266 II). Man spricht in diesem Fall von einer Maximalhypothek, die errichtet werden muss, weil die Forderung unbestimmt ist und möglicherweise überhaupt nicht entsteht.

15) SR 310 u. 349; Tuor S. 608
16) Das liechtensteinische Recht erwähnt in SR 296 II und 579 II diesen Urkundentyp für die Grundpfandverschreibung, der sich in der schweizerischen Praxis unter dem Namen "Obligation mit Grundpfandverschreibung" herausgebildet hat (Homberger ZGB 965 N 29; Tuor S. 578 Anm. 1 und S. 611).
17) Gemäss LGBl. 1924 Nr. 8 ist der Schweizerfranken als Liechtensteiner Franken die ausschliesslich gesetzliche Währung im Fürstentum.

Die liechtensteinischen Vorschriften über die Belastungsgrenze für Grundstücke stimmen mit denjenigen des schweizerischen Rechtes nicht überein, weil das ZGB in bestimmten Fällen die Festsetzung der Belastungsgrenze und die amtliche Schätzung den Kantonen überlässt (ZGB 843 u. 848 IV) und ein schweizerisches Spezialgesetz (18) für die landwirtschaftlichen Grundstücke besondere Bestimmungen enthält.

Gemäss SR 320 ist für die Errichtung eines Schuldbriefes eine amtliche Schätzung vorzunehmen. Als Schätzungswert wird der Ertragswert des Bodens und auch der Bauwert der Gebäude angenommen, sofern letzterer nicht niedriger ist als der Ertragswert. Schuldbriefe dürfen nur bis zum Betrage der amtlichen Schätzung errichtet werden. Die Belastungsgrenze zur Errichtung einer Gült wird für landwirtschaftliche Grundstücke, Wohnhäuser und Baugebiet in gleicher Weise festgesetzt. Der Schätzungswert, der diese Grenze bildet, besteht aus zwei Dritteilen des Ertragswertes des Bodens, vermehrt um die Hälfte des Bauwertes der Gebäulichkeiten und wird durch die amtliche Schätzung ermittelt (SR 326).

Der Zinsfuss, der gemäss SR 599 I Ziff. 4 ins Grundbuch eingetragen wird, kann innerhalb der gegen Missbräuche im Zinswesen aufgestellten Schranken (19) in beliebiger Weise festgesetzt werden (SR 267). Der ursprünglich vereinbarte und im Grundbuch eingetragene Zinsfuss darf nicht zum Nachteil nachgehender Grundpfandgläubiger über fünf Prozent erhöht werden (SR 290 II) (20). Für die in SR 266 II vorgesehene Maximalhypothek darf kein Zinsfuss eingetragen werden (21).

18) Bundesgesetz über die Entschuldung landwirtschaftlicher Heimwesen (LEG) vom 12. Dez. 1940
19) Zins- und Wucher-Gesetz vom 24. Nov. 1921, LGBl. 1921 Nr. 24
20) SR 290 II gilt in Liechtenstein immer noch im alten Wortlaut, den ZGB 818 II gemäss BRB vom 7. Juni 1920 bis 1952 hatte.
21) Tuor S. 585

III. Die Vormerkungen

1. Persönliche Rechte

Nach ZGB 959 I können persönliche Rechte im Grundbuch nur vorgemerkt werden, wenn deren Vormerkung durch das Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist. SR 556 I bestimmt dagegen, dass Vor- und Rückkauf, Kaufrecht (SR 63 u. 66), Pacht und Miete und andere durch das Gesetz ausdrücklich vorgesehene persönliche Rechte im Grundbuch vorgemerkt werden können. Diese Ausdehnung war für die liechtensteinische Vorschrift erforderlich, weil die Vormerkung von Pacht und Miete weder in einer anderen Bestimmung des SR, noch im ABGB vorgesehen ist. Dadurch wird ein numerus clausus der vormerkbaren persönlichen Rechte erreicht, der dem Grundsatz der geschlossenen Zahl für die beschränkten dinglichen Rechte entspricht (22).
Ausdrücklich vorgesehen ist die Vormerkung persönlicher Rechte auch für das Nachrückungsrecht des Grundpfandgläubigers nach SR 286 und für die Aufhebung und Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes des Miteigentümers nach SR 64.

Im Gegensatz zum schweizerischen Recht können aber im liechtensteinischen nicht vorgemerkt werden der Rückfall der geschenkten Grundstücke oder dinglichen Rechte (OR 247), der Gewinnanspruch des Miterben an ererbten Liegenschaften (ZGB 619) und die Mitgliedschaft an einer Genossenschaft, wenn sie mit dem Eigentum an einem Grundstück verbunden ist (OR 850). Die diesbezüglichen Vorschriften von GBVO 71, 71 a. II, 71 b. und 71 c. wurden deshalb anlässlich der Revision des Miteigentums und Stockwerkeigentums (23) nicht übernommen (24). Da GBVO 71 I eine für verschiedene persönliche Rechte differenzierte Qualifikation der Ausweise (25) vorsieht, musste im SR die beschränkte Vormerkungsmög-

22) Homberger ZGB 959 N 4
23) BG vom 19. Dez. 1963 betr. Miteigentum und Stockwerkeigentum
24) LGBl. 1968 Nr. 4 rezipierte als SR 557 a nur GBVO 71 a. I u. III, betreffend das Vorkaufsrecht des Stockwerkeigentümers.
25) Die GBVO verlangt teils die öffentliche Beurkundung, teils die einfache Schriftlichkeit für die Vormerkung persönlicher Rechte (GBVO 71 I).

lichkeit berücksichtigt werden. Die Anpassung ergab sich von selbst, weil für die Vormerkung aller vormerkungsfähigen persönlichen Rechte nur ein schriftlicher Ausweis erforderlich ist (SR 557 I).

2. Verfügungsbeschränkungen

Die Voraussetzungen der Verfügungsbeschränkungen, die gemäss SR 558 I für einzelne Grundstücke im Grundbuch vorgemerkt werden können, stimmen generell mit denen von ZGB 960 I überein. Unterschiede bestehen nur darin, dass die den kantonalen Prozessrechten überlassene (26) amtliche Anordnung in Ziff. 1 von ZGB 960 I in der liechtensteinischen Vorschrift durch den Beschluss des Landgerichtes ersetzt und präzisiert ist und Verfügungsbeschränkungen auch auf Grund anderer vollstreckbarer Urkunden (27) vorgemerkt werden können, als sie in Ziff. 2 beider Gesetze vorgesehen sind. Da die amtliche Anordnung des ZGB 960 I Ziff. 1 Sache der Kantone ist, bestimmt SR 558 II in bezug auf den Beschluss des Landgerichtes folgendes: Das Landgericht hat die Vormerkung zur Sicherung streitiger oder vollziehbarer Ansprüche zu gestatten, wenn glaubhaft gemacht wird, dass ein obligatorischer Anspruch besteht, dessen Gegenstand das Grundstück selber ist (28) oder wenn die Voraussetzungen des Rechtssicherungsverfahrens (29) nachgewiesen werden. Das bezügliche Verfahren ist beschleunigt durchzuführen (SR 558 III).

Während gemäss GBVO 73 I der Ausweis für die Vormerkung einer Verfügungsbe-

26) Homberger ZGB 960 N 16

27) Gemäss LGBl. 1923 Nr. 8 Art. 97 kann jede vollstreckbare Urkunde, die eine zulässige Verfügung über ein Grundstück oder ein daran haftendes Recht und die erforderlichen Grundbuchsangaben enthält, als grundbuchsmässige Urkunde für den Eintrag ins Grundbuch verwendet werden.

28) Das Gesetz erwähnt in SR 558 II den Erwerb von Eigentum und beschränkten dinglichen Rechten. Es handelt sich hier aber um keine abschliessende Aufzählung, sondern nur um die häufigsten Fälle, da auch Ansprüche auf Vormerkung persönlicher Rechte und auf Löschung eines dinglichen Rechtes vorgemerkt werden können (Homberger ZGB 960 N 11).

29) LGBl. 1923 Nr. 8 Rechtssicherungsordnung

schränkung durch die Ermächtigung der zuständigen Behörde geleistet wird, ist nach SR 560 I dem Grundbuchamt ein amtlicher Ausweis über den Vormerkungsgrund beizubringen. Für die Vormerkung des Nacherbenrechtes genügt eine amtlich beglaubigte Abschrift der letztwilligen Verfügung (SR 560 II). Heimstätten kennt das liechtensteinische Recht nicht. Die Bewilligung zur Vornahme weiterer Eintragungen, die gemäss GBVO 74 II dem Betreibungsamt oder der Konkursverwaltung zusteht, erteilt in Liechtenstein das Landgericht (SR 561 II), weil es gleichzeitig auch Betreibungs- und Konkursamt ist.
Während die Löschung vorgemerkter persönlicher Rechte in GBVO 72 und SR 557 III und IV gleich geregelt ist, enthält die GBVO keine Vorschrift über die Löschung von Verfügungsbeschränkungen (30). Das liechtensteinische Recht erwähnt dagegen die Voraussetzungen für die Löschung von Verfügungsbeschränkungen in SR 562 und 563 mit Ausnahme des Nacherbenrechtes. Die Vormerkung dieser Anwartschaft darf aber nicht - wie aus dem Marginale von SR 563 geschlossen werden könnte - von Amtes wegen gelöscht werden, sondern nur mit Einwilligung des Nacherben (31).

3. Vorläufige Eintragungen

Vorläufige Eintragungen gemäss SR 564 I können für die gleichen Zwecke wie im schweizerischen Recht (ZGB 961) vorgemerkt werden. Sie erfolgen nach SR 564 II mit schriftlicher Einwilligung aller Beteiligten oder auf Anordnung des Landgerichtes im Rechtsfürsorgeverfahren (32). Ueber das Begehren entscheidet das Landgericht im schnellen Verfahren und bewilligt, nachdem der Ansprecher seine Berechtigung glaubhaft gemacht hat, die Vormerkung, indem es deren Wirksamkeit zeitlich beschränkt und den Anspruch sachlich genau bezeichnet (SR 564 III) (33).

30) In der Schweiz sind diese Vorschriften in der VO über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 (VZG) enthalten.
31) Homberger ZGB 960 N 47
32) LGBl. 1922 Nr. 19
33) Homberger ZGB 961 N 16

In SR 564 III erwähnt das Gesetz nur die obligatorische Fristansetzung für die Anmeldung der definitiven Eintragung, nicht aber die gemäss ZGB 961 III a.E. im Ermessen des Richters liegende Frist zur Einleitung des Hauptprozesses. Aus SR 565 I und 566 I ergibt sich aber, dass im Falle von SR 564 I Ziff. 1 immer eine Frist zur Klageerhebung auf Feststellung des behaupteten dinglichen Rechtes (Rechtfertigungsklage) anzusetzen ist. Die Vormerkung einer vorläufigen Eintragung muss deshalb von Amtes wegen auch gelöscht werden, wenn die Frist für diese Rechtfertigungsklage unbenützt abgelaufen ist (SR 565 I a.E.). Das Landgericht setzt die Frist in der Regel auf vierzehn Tage seit der Mitteilung an (SR 566). Fällt die zur Sicherung behaupteter dinglicher Rechte erfolgte vorläufige Eintragung dahin, weil die Rechtfertigungsklage nicht fristgemäss erhoben wurde, so kann in der gleichen Sache keine neue Vormerkung verlangt werden (SR 566 II).

4. Grundbuchliche Behandlung

In bezug auf die grundbuchliche Behandlung der Vormerkungen bestimmt SR 567 I generell, dass die Vorschriften über die Eintragungen, wie insbesondere betreffend die Anmeldung zur Eintragung und die Prüfung des Verfügungsrechtes (SR 576), auf die Vormerkungen entsprechende Anwendung finden. Die besonderen Bestimmungen von SR 556 - 566 sind - analog GBVO 70 - vorzubehalten.
SR 567 II ist für das provisorische Grundbuch anwendbar, obwohl dort von Kolumnen des Hauptbuchblattes gesprochen wird, die das alte Grundbuch nicht hat. Diese Diskrepanz wird durch SR 31 III SchlT beseitigt. Auf Grund dieser Bestimmung ist ein Eintrag, für den das neue Recht eine Kolumne vorsieht, im Text zu machen, sofern das alte Grundbuch keine solche Kolumne kennt. SR 567 II muss für das provisorische Grundbuch gelten, weil er vorschreibt, dass die Vormerkungen den wesentlichen Inhalt des vorgemerkten Rechtes, das Datum der Anmeldung und eine Verweisung auf die Belege enthalten sollen. Nicht anwendbar ist dagegen SR 567 III, weil gemäss SR 44 I SchlT die Vormerkungen im Grundbuch als solche zu bezeichnen sind. Das ergibt sich auch aus dem angeführten Beispiel in SR 44 III SchlT.

Die durch "V.E." abgekürzte vorläufige Eintragung wäre als solche nicht eindeutig erkennbar, weil Vormerkungen gemäss SR 31 III SchlT im Text eingetragen werden.

Die Uebergangsbestimmungen enthalten ausführliche formelle Vorschriften (SR 44 - 48 SchlT) für die Eintragung von Vormerkungen ins provisorische Grundbuch. In der Regel sind die Vormerkungen auf dem Bestandesblatt anzubringen (34). Auf dem Lastenblatt muss auf die Vormerkung verwiesen werden (SR 46 II u. 48 SchlT). Die vorläufigen Eintragungen bedürfen eines solchen Hinweises aber nur, wenn sie sich auf das Eigentum beziehen (SR 47 II SchlT). Ausschliesslich auf dem Lastenblatt anzubringen sind Vormerkungen, wenn ihre Hauptwirkung sich auf Pfandrechte bezieht (SR 45 I u. 47 I SchlT). Eine Vormerkung, die sowohl für das Eigentum, eine Dienstbarkeit oder eine Grundlast als auch für ein Grundpfandrecht Bedeutung hat, wird auf dem Blatt desjenigen Rechtes eingetragen, auf das sie sich hauptsächlich bezieht. Auf dem anderen Blatt wird aber auf diesen Eintrag verwiesen (SR 45 III SchlT).

Bezieht sich die Vormerkung auf ein besonderes Recht, so ist dieses mit der Verbindung "ad" anzugeben (SR 44 II SchlT). Der Inhalt der Vormerkung, die gemäss SR 567 II den wesentlichen Inhalt des vorgemerkten Rechtes enthalten soll, muss näher umschrieben werden unter Angabe des Berechtigten und der Vormerkungsart (SR 44 III SchlT).

IV. Die Anmerkungen

Eine allgemeine Bestimmung über die Anmerkungen fehlt dem SR ebenso wie dem ZGB. Im Gesetz (SR 568 - 572 a bzw. ZGB 962, GBVO 78 ff.) werden unter einem besonderen Marginale nur die Fälle aufgezählt und geregelt, in denen Anmerkungen vorkommen können. Das sind die Zugehör, gesetzliche Wegrechte, öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkungen, der Beginn des Werkes für das Bauhandwerkerpfand, subjektivdingliche Rechte und die Benutzungs- und Verwaltungs-

34) SR 45 II, 46 I, 47 u. 48 SchlT

ordnung der Miteigentümer bzw. Stockwerkeigentümer.

Während die materiellen Vorschriften von SR 568 - 572 a auch für das provisorische Grundbuch gelten, sind die formellen nur für das neue Grundbuch anwendbar. Die Uebergangsbestimmungen (SR 49 - 53 SchlT) enthalten für das provisorische Grundbuch besondere formelle Vorschriften, weil im alten Grundbuch eine Kolumne für die Anmerkungen fehlt. Mit Ausnahme des Beginns des Werkes für das Bauhandwerkerpfand, der auf dem Lastenblatt anzumerken ist (SR 52 SchlT), müssen alle übrigen Anmerkungen auf dem Bestandesblatt angegeben werden. Auf die Anmerkung von Zugehör ist auf dem Lastenblatt zu verweisen (SR 50 SchlT). Gesetzliche Wegrechte und öffentlichrechtliche Beschränkungen sind auf das Bestandesblatt des belasteten (SR 51 SchlT), subjektiv-dingliche Rechte auf das Bestandesblatt des berechtigten Grundstückes einzutragen (SR 53 SchlT).

Das Gesetz regelt in SR 568 IV die Löschung von Anmerkungen nur in bezug auf die Zugehör. Diese Bestimmung muss analog auf alle Anmerkungen angewendet werden. Die Löschung kann erfolgen, wenn alle aus dem Grundbuch ersichtlichen Berechtigten zustimmen (SR 568 IV), deren dingliche Rechtsstellung durch die Löschung verändert oder beschränkt werden könnte. Dazu gehören neben dem Eigentümer vor allem die Pfandberechtigten und Nutzniesser, nicht aber die übrigen Dienstbarkeitsberechtigten oder bloss persönlich Berechtigten (35). Die anderen Anmerkungen sind zu löschen, sobald dem Grundbuchführer nachgewiesen wird, dass sie der Rechtslage nicht mehr entsprechen oder gegenstandslos sind. Die Anmerkungen von Berechtigungen erfordern dazu immer die schriftliche Erklärung des Berechtigten über den Untergang des Rechtes oder ein Gerichtsurteil darüber (36).

35) Homberger ZGB 946 N 37
36) Homberger ZGB 946 N 31

V. Die Bemerkungen

Die Uebergangsbestimmungen schreiben in SR 54 I SchlT vor, dass für Bemerkungen im Grundbuch eine besondere Kolumne zu verwenden ist. Wird diese Vorschrift in Analogie zu den Vormerkungen (SR 44 ff. SchlT) und Anmerkungen (SR 49 ff. SchlT) streng ausgelegt, so darf sie nicht im Schlusstitel des SR unter dem Marginale "Weiterführung des alten Grundbuches" (SR 31 - 60) stehen, weil nur die neuen Grundbuchblätter eine besondere Spalte für Bemerkungen zu den Grundpfandrechten enthalten (37).

SR 54 I SchlT kann aber auch so verstanden werden, dass die Bemerkungen nicht wie die Vormerkungen und Anmerkungen gemäss SR 31 III SchlT im Text, sondern in der dritten Kolumne einzutragen sind. Die dritte Kolumne der alten Hauptbuchblätter besteht aus mehreren Strichen, welche die ganze Seite vertikal teilen und ihrer Bestimmung nach die Geldbeträge der Schuldigkeiten und Lasten enthalten (38). Durch diese Einteilung steht die dritte Kolumne somit allen Rubriken zur Verfügung. Da SR 54 I SchlT von Bemerkungen allgemein spricht und SR 54 II SchlT auch andere Fälle vorsieht als Bemerkungen zu Grundpfandrechten, rechtfertigt sich die Auslegung von SR 54 I SchlT im eben erwähnten Sinne.

Alle Bestimmungen des SR über Bemerkungen zu den Grundpfandeinträgen gelten auch für das provisorische Grundbuch. Die Bemerkungen können aber nicht in jene besondere Kolumne eingetragen werden, die nur für das neue Grundbuch vorgesehen ist (39). Sie sind gemäss SR 54 II SchlT auf dem Lastenblatt anzuführen unter Angabe der Ziffer des Rechtes, auf das sie sich beziehen. Handelt es sich um andere Bemerkungen als solche zu Grundpfandrechten, so müssen sie in ent-

37) In SR 541, der die Abteilungen des Hauptbuchblattes bestimmt, wird diese Spalte nicht erwähnt. Sie wird dagegen vorausgesetzt in SR 596, 599, 600, 602, 605, 608, 610 u. 617.

38) Nach dem Grundbuchspatent (§§ 34 u. 35) wurden bis 1923 in diese Kolumne auch die Annotationen und Löschungen eingetragen.

39) Für das neue Grundbuch fehlt im SR eine GBVO 83 II entsprechende Vorschrift, nach welcher der Grundpfandeintrag einen Hinweis auf die Bemerkung, die sich auf ihn bezieht, erhalten muss. Die schweizerische Bestimmung ist auch im liechtensteinischen Recht anwendbar, weil SR 600 III die Löschung dieser "Verweisung" regelt.

sprechender Weise auf das Bestandesblatt eingetragen werden (SR 54 III SchlT). Die grundbuchliche Behandlung solcher anderer Bemerkungen regelt das SR für das neue Grundbuch nicht.

§ 26 Die Voraussetzungen der Eintragung

SR 573 - 585 und RegVO 129 - 132 umschreiben die materiellrechtlichen und die grundbuchtechnischen Voraussetzungen der Eintragungen. Unter Eintragung ist hier die Buchung von dinglichen Rechten i.e.S. zu verstehen, gleichgültig, ob es sich um Begründung, Aenderung oder Löschung dieser Rechte handelt (1). Wie im schweizerischen Recht (2) setzt die Eintragung im SR eine Anmeldung und einen Ausweis über das Verfügungsrecht sowie über den Rechtsgrund voraus.
Während die materiellen Vorschriften und die Prinzipien von SR und ZGB bzw. GBVO in bezug auf die Voraussetzungen der Eintragungen grundsätzlich übereinstimmen, weichen die formellen Bestimmungen teilweise voneinander ab. Das ergibt sich aus der besonderen liechtensteinischen Kodifikationsmethode, welche sowohl die materiellen als auch die formellen Vorschriften des Grundbuchrechtes - mit Ausnahme der Bestimmungen der RegVO - im SR vereinigt.

I. Die Anmeldung

Das Antragsprinzip, auf dem das Eintragungs-, Aenderungs- und Löschungsverfahren beruhen, ergibt sich aus SR 573 und 574. Im Gegensatz zu ZGB 963 I erwähnt SR 573 I den Rechtsgrund, der im Zeitpunkt der Anmeldung materiell vorliegen muss. Das Gesetz hebt dadurch hervor, dass die Anmeldung nicht eine abstrakte, sondern eine kausal mit dem Grundgeschäft verknüpfte Verfügung darstellt (3).

1) Homberger S. 309 N 1
2) ZGB 963 - 966; GBVO 11 - 24, 61
3) Homberger ZGB 963 N 16

Eintragungen von Amtes wegen sind nur in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen zulässig (SR 573 III) (4).

Die Legitimation zur Anmeldung ist sowohl im Geltungsbereich des absoluten als auch des relativen Eintragungsprinzipes gleich geregelt (RegVO 129) wie im schweizerischen Recht (5). Auch die Anmeldung durch Behörden ist in besonderen Fällen (6) möglich (SR 576 III). Die Bestimmungen über die Anmeldung zur Eintragung finden auf die Vormerkungen (SR 556, 558 u. 564) entsprechende Anwendung. Während rechtsgeschäftliche Vormerkungen der Anmeldung durch den Eigentümer bedürfen, werden gerichtlich oder behördlich verfügte Vormerkungen nach Analogie zu SR 573 II vorgenommen (7).

Eine Besonderheit weist SR 573 II im Schlussatz (8) auf, der seinem Wortlaut nach widersprüchlich erscheint. Während ZGB 963 II nur Fälle erwähnt, in denen das Eigentum durch eine Gesetzesvorschrift, ein rechtskräftiges Urteil oder Urteilssurrogat aussergrundbuchlich erworben wurde, enthält SR 573 II einen Fall, in dem das Eigentum noch nicht erlangt ist. In bezug auf diese Ausnahme ist SR 573 II so auszulegen, dass der Erwerber die Anmeldung von sich aus vornehmen kann, wenn er sich auf eine schriftliche (9) Vollmacht oder Eintragungsbewilligung des gegenwärtigen Eigentümers berufen kann. Diese Vorschrift umfasst die Fälle von GBVO 16 II und IV (10).

SR 574 handelt von der Anmeldung zur Löschung oder Abänderung (11) im Bereich

4) Eine Ermächtigung von Beamten zur Anmeldung - wie sie ZGB 963 III und GBVO 16 III vorsieht - kennt das SR nicht.
5) Homberger ZGB 963 N 10 ff., 23 ff. u. ZGB 964 N 8 ff.
6) Urkundspersonen gemäss GBVO 16 III sind nicht legitimiert (Homberger ZGB 963 N 18 ff. u. N 41 f.).
7) Homberger ZGB 963 N 43
8) Anlässlich der Rezeption von ZGB 963 II wurden die Wörter "oder auf eine schriftliche Erklärung des Eigentümers" in SR 573 II angehängt, in RegVO 129 V aber versehentlich weggelassen.
9) Oeffentliche Beurkundung gemäss GBVO 16 II u. III ist im SR nicht vorgesehen.
10) Homberger ZGB 963 N 15 u. ZGB 965 N 24; Tuor S. 372 f.
11) Die Abänderung hat in SR 574 I nur die Bedeutung einer Teillöschung. Eine Ausdehnung ist der Neubegründung gleichzustellen und bedarf zu ihrer Vornahme den Voraussetzungen von SR 573 u. 577 (Homberger ZGB 964 N 4).

des absoluten und des relativen Eintragungsprinzipes. Die Absätze I und IV dieses Artikels, der sich aus ZGB 964 und GBVO 61 zusammensetzt, sind in der Weise verändert und geordnet, dass sich eindeutiger als aus dem schweizerischen Recht ergibt, wer die Legitimation zum Buchungsantrag hat (12). Ausserdem bestimmt RegVO 130 ausdrücklich, dass dieses formale Recht nicht dem Eigentümer des Grundstückes, sondern dem Träger des zu löschenden Rechtes zusteht. Die in SR 574 vorgenommene Umstellung war auch erforderlich, weil SR 573 (13) neben dem Antrag als Voraussetzung der Eintragung den vorgelegten Rechtsgrund (14) erwähnt. Das der Löschung zugrunde liegende Geschäft zur Aufhebung dinglicher Rechte ist formlos gültig (15).

Die besonderen Bestimmungen über die Voraussetzungen der Abänderung oder Löschung ungerechtfertigter oder bedeutungslos gewordener Einträge (SR 627 u. 628) bleiben im SR ebenso vorbehalten wie es GBVO 61 IV vorsieht, obwohl eine diesbezügliche Vorschrift fehlt. Die Löschungen und Aenderungen sind auch in formeller Hinsicht nach den Bestimmungen des neuen Rechtes (SR 612 - 618) vorzunehmen (SR 55 SchlT).

Das SR enthält keine Bestimmungen, die GBVO 12 und 13 entsprechen. Während sich die Schriftlichkeit als Form der Anmeldung ohne weiteres aus SR 573 I und 574 I ergibt, fehlt ein Hinweis auf die Anwendbarkeit eines gedruckten Formulares gemäss GBVO 13 II. Andererseits sieht das liechtensteinische Recht vor, dass die in SR 574 erwähnte schriftliche Erklärung nicht nur für Löschungen und Aenderungen (SR 574 II = ZGB 964 II), sondern auch für Eintragungen durch Unterzeichnung im Tagebuch abgegeben werden kann (RegVO 129 IV) (16).

12) Homberger ZGB 964 N 8. Im ZGB ist dagegen die Trennung zwischen Verfügungsrecht und Rechtstitel besser durchgeführt.
13) Im Gegensatz zu ZGB 963 I
14) Homberger ZGB 963 N 16
15) Homberger ZGB 964 N 6
16) Ebenso enthält das schweizerische Recht keine der RegVO 129 III entsprechende Bestimmung, dass die Erklärung auch auf dem Rechtsgrundausweis selbst angebracht werden kann, obwohl das grundsätzlich möglich ist (Homberger ZGB 963 N 5).

Die Anmeldung muss - dem schweizerischen Recht (GBVO 12) entsprechend - unbedingt (17) und vorbehaltlos (18) sein, weil das SR wie das ZGB keine bedingte Verfügung über dingliche Rechte an unbeweglichen Sachen kennt (19). Während nach der schweizerischen Praxis und älteren Literatur die Anmeldung zurückgezogen werden kann, sprechen sich die jüngeren Autoren mehrheitlich dafür aus, dass die Anmeldung nicht einseitig widerruflich ist (20). Weder das ZGB noch das SR enthalten darüber eine ausdrückliche Vorschrift.

Der Grundbuchführer hat nach den gleichen Grundsätzen wie im schweizerischen Recht (21) jede Anmeldung gemäss SR 575 ins Tagebuch einzuschreiben und das Verfügungsrecht auf Grund von SR 576 zu prüfen. Die Voraussetzungen, die der Grundbuchführer für alle Anmeldungen untersuchen muss, werden in RegVO 131 aufgezählt. Eine ungenügende Anmeldung ist nach SR 584 und RegVO 132 I abzuweisen oder es kann im Falle von SR 585 bzw. RegVO 132 II u. III eine vorläufige Eintragung zur Ergänzung des Ausweises vorgemerkt werden.

II. Die Ausweise

1. Allgemeines

Für Eintragungen, Löschungen und Aenderungen im provisorischen Grundbuch sind die vom neuen Recht verlangten Ausweise beizubringen (SR 56 SchlT). Die allgemeinen Bestimmungen des SR betreffend den gültigen Ausweis über das Verfügungsrecht und den Rechtsgrund (SR 577) und die Vorschriften betreffend die Ergänzung eines ungenügenden Ausweises (SR 584 u. 585; RegVO 132) entsprechen dem

17) Während die Praxis weder Suspensiv- noch Resolutivbedingungen zulässt, sind nach Prof. Liver Resolutivbedingungen unter gewissen Umständen möglich.
18) Die einzige Ausnahme davon, dass die Anmeldung vorbehaltlos zu erfolgen hat, findet sich in GBVO 12 II, der auch in Liechtenstein anwendbar ist.
19) Homberger ZGB 963 N 6 f.
20) Lutz S. 97 ff. behandelt ausführlich die Frage über die Widerruflichkeit der Anmeldung und zitiert die befürwortenden (S. 98) und ablehnenden (S. 104) Stellungnahmen.
21) GBVO 14; ZGB 966 I u. GBVO 24; GBVO 15, 16 u. 17

schweizerischen Recht wörtlich (22). Die speziellen Bestimmungen über die Rechtstitel der einzelnen Eintragungsarten dagegen weichen zum Teil erheblich voneinander ab.

2. Eigentum

SR 578 erwähnt die zur Eintragung des Eigentums vorgesehenen Formen, die für die Gültigkeit des Rechtsgrundausweises erforderlich sind. Diese Vorschriften unterscheiden sich vor allem in bezug auf den Vertrag und den Erbgang vom schweizerischen Recht.

a. Vertrag

Verträge und Vorverträge, die ein Grundstück zum Gegenstand haben, bedürfen gemäss SR 37 I und 578 I Ziff. 1 zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form (23), während ZGB 657 I und GBVO 18 I - mit Ausnahme für das Vorkaufsrecht - öffentliche Beurkundung verlangen. Für die Eintragungen im Grundbuch müssen aber die Unterschriften der Parteien (24) amtlich beglaubigt sein, wenn die Unterzeichnung nicht in Gegenwart des Grundbuchführers erfolgt (SR 37 II u. 578 II).

b. Erbgang

Eine Besonderheit enthält das SR in bezug auf den Erbgang, da das in Liechtenstein geltende Erbrecht des ABGB nicht wie das ZGB den eo-ipso-Erwerb (25) kennt,

22) ZGB 965 u. 966; GBVO 24. Im SR fehlt nur GBVO 24 I, der in Liechtenstein analog anzuwenden ist.
23) Der Grund für diese Formerleichterung war weder die Vereinfachung des Immobilienverkehrs, noch die in bezug auf die Grunddienstbarkeiten (ZGB 732) in der Schweiz gemachten Ueberlegungen, dass mit Grunddienstbarkeiten kein Verkehr getrieben werde und mit ihnen keine grösseren Werte verbunden seien (Tuor S. 555). Es fehlte in Liechtenstein an Beamten für die öffentliche Beurkundung und man befürchtete eine Arbeitsüberlastung des bis 1923 (LGBl. 1923 Nr. 8 Art. 81 Ziff. 2) allein zuständigen Landgerichtes.
Aus dem gleichen Grund war gemäss SR 578 I Ziff. 3 für den Erbteilungsvertrag nur die schriftliche Form vorgesehen, während GBVO 18 bis zur Revision von 1947 öffentliche Beurkundung verlangte (Tuor S. 415).
24) Die Beglaubigung ist nicht erforderlich für die Unterschriften der Vertreter der Landeskasse und der Landessparkasse (SR 578 III).
25) Tuor S. 368 ff.

sondern zur Uebertragung des Eigentums gemäss ABGB 819 eine Einantwortung des Gerichtes verlangt. Dieses gerichtliche Verfahren ausser Streitsachen nennt man die Verlassenschaftsabhandlung (26). Die Berufung zur Erbfolge (Erbanfall) tritt mit dem Tod des Erblassers ein (ABGB 536). Der Berufene leitet durch die Erbserklärung das Abhandlungsverfahren ein und wird erst mit der Einantwortung Eigentümer des Nachlasses.

Während des ganzen 19. Jahrhunderts war in der österreichischen Rechtswissenschaft umstritten, ob der zur Erbschaft Berufene durch die Einantwortung oder mit der Eintragung im Grundbuch das Eigentum am Grundstück erwerbe. Obwohl der Wortlaut von ABGB 819 und 436 (27) dagegen spricht, setzte sich die Theorie des ausserbücherlichen Erwerbes durch (28). Das gilt auch für Liechtenstein, da SR 8 SchlT mit dem Wort "erst" den Zeitpunkt des Eigentumsüberganges im liechtensteinischen Recht von jenem im ZGB abgrenzt. SR 8 SchlT bestimmt nämlich, dass bei Erbgang bis zur Einführung eines neuen Erbrechtes das Eigentum am Nachlass erst durch gerichtlichen Beschluss erworben wird. Wäre der ausserbücherliche Erwerb zur Zeit der Sachenrechtskodifikation nicht anerkannt worden, so hätte der Unterschied zwischen dem neuen Recht und dem ABGB (29) durch das Wort "schon" hervorgehoben werden müssen. Die Uebergangsvorschrift von SR 8 SchlT deutet aber nur den Unterschied an, der zwischen dem besonderen Erbgang des liechtensteinischen Erbrechtes und dem Erbfall des ZGB besteht. Diese Abweichung berührt in keiner Weise das relative Eintragungsprinzip, das durch SR 38 II und 623 I aus dem schweizerischen Sachenrecht (30) übernommen wurde.

Die Uebergangsbestimmungen verlangen in SR 56 II SchlT, dass zur Eintragung von Rechten auf Grund eines Erbganges ein Beschluss des Landgerichtes als Ausweis

26) Verlassenschaftsabhandlungsinstruktion vom 8. April 1846; ABGB 797 - 824.
27) Burckhard S. 386 ff.; Ehrenreich S. 357 f.
28) Burckhard S. 393 f.; Hedemann S. 300 mit ausführlicher Literaturangabe.
29) Während ABGB 436 durch SR 141 II Ziff. 1 SchlT ausdrücklich aufgehoben wurde, gilt ABGB 819 weiter, dessen Schlussatz auf ABGB 436 verweist.
30) ZGB 656 II u. 971 I

vorzulegen ist. SR 56 I SchlT dagegen bestimmt, dass die vom neuen Recht verlangten Ausweise beigebracht werden müssen, die gemäss SR 578 I Ziff. 2 in einer vom Landgericht hergestellten Bescheinigung oder Abschrift bestehen können. Diese beiden Schriftstücke unterscheiden sich materiell von dem in SR 56 II SchlT erwähnten Beschluss des Landgerichtes, unter dem die Einantwortungsurkunde des ABGB zu verstehen ist. Bezüglich der Form sind die verlangten Ausweise aber identisch, weil die Einantwortungsurkunde als Ergebnis der Verlassenschaftsabhandlung auch die Angaben von SR 578 I Ziff. 2 enthält.

3. Beschränkte dingliche Rechte

Die Vorschriften von SR 578, die sich auf die Eigentumseintragung beziehen, sind analog anzuwenden auf die Leistung des Ausweises für die Eintragung einer Dienstbarkeit, einer Nutzniessung und eines Wohnrechtes (SR 579 I). Die Dienstbarkeiten können in dieser Bestimmung erwähnt werden, weil sie in bezug auf ihre Errichtungsform von SR 578 nicht abweichen (31). Nicht genannt sind in SR 579 I die Grundlasten und Grundpfandrechte, obwohl auch für ihre Eintragung ein Ausweis nach SR 578 zu erbringen ist (32).

Die zur Errichtung von Eigentümerpfandrechten erforderliche schriftliche Anmeldung durch den Eigentümer (33) genügt als Ausweis auch zur Bestellung einer sog. "Obligation mit Grundpfandverschreibung" (34), die das liechtensteinische Gesetz in SR 296 II ausdrücklich erwähnt (SR 579 II).

Die Ausweise für die Eintragung von Rechten an Wasserrechtsverleihungen und von gesetzlichen Grundpfandrechten sind grundsätzlich in gleicher Weise zu erbringen

31) GBVO 19 musste die Grunddienstbarkeiten in einem zweiten Absatz behandeln, weil sie nach ZGB 732 durch schriftlichen Vertrag begründet werden können, GBVO 18 aber von öffentlicher Beurkundung der Verträge spricht.
32) Das selbständige und dauernde Baurecht, das durch LGBl. 1969 Nr. 40 eingeführt wurde, müsste in SR 579 I ebenso erwähnt werden wie in GBVO 19.
33) Die Anmeldung durch eine Urkundsperson wie sie die Kantone vorschreiben können (GBVO 20 II), kennt das liechtensteinische Recht nicht.
34) Homberger ZGB 965 N 29; Tuor S. 578 Anm. 1 und S. 611

wie im schweizerischen Recht (35) (SR 580 - 583). Nur einzelne Bestimmungen des SR (36) weichen dadurch etwas ab, dass sie auf Kosten der Klarheit vereinfacht wurden.

35) GBVO 21 - 23
36) SR 581 a.E., 582 a. und 583 unterscheiden sich nur formell von GBVO 21 II, 22 a. und 23.

Drittes Kapitel

DAS MATERIELLE GRUNDBUCHRECHT

§ 27 Weiterführung des alten Grundbuches

Das neue Grundbuch kann für jede Gemeinde erst eröffnet werden, wenn die im bisherigen Grundbuch aufgenommenen Liegenschaften im neuen aufgenommen (SR 61 - 84 SchlT) und die darin bestehenden dinglichen Rechte nach Durchführung des Bereinigungsverfahrens (SR 85 - 97 SchlT) eingetragen sind. Die Aufnahme und Beschreibung der Grundstücke erfolgt auf Grund einer amtlichen Vermessung (1). Bis zum Abschluss dieser Vorarbeiten wird die Einführung des neuen Grundbuches verschoben (SR 98 I SchlT) (2) und das für die Uebergangszeit dem SR angepasste (3) alte Grundbuch weitergeführt (SR 31 I SchlT; RegVO 140 I). Die Regierung gibt den Zeitpunkt öffentlich bekannt, in welchem das neue Grundbuch eröffnet wird (SR 98 II SchlT).

Das Gesetz stellt dadurch, dass es die Eröffnung des neuen Grundbuches verschiebt (SR 98 SchlT), die bisherigen Einrichtungen dem neuen Grundbuch gleich (SR 32 II SchlT), obwohl es nicht wie das ZGB (4) verlangt, dass die alten Formvorschriften als genügend erscheinen müssen, um die Wirkung des neuen Grundbuches zu gewährleisten. Diese Voraussetzung erfüllt das alte Recht in hohem Masse, da seine Formen mit jenen des neuen Rechtes weitgehend übereinstimmen.

1) LGBl. 1945 Nr. 5 § 1
2) Im Gegensatz zu ZGB 46 SchlT spricht SR 98 SchlT zwar nur im Marginale von "Verschiebung der Einführung", versteht aber unter dem im Gesetzestext erwähnten Vorbehalt der Eröffnung grundsätzlich das gleiche.
3) Gemäss SR 31 II SchlT und RegVO 140 I ist das alte Grundbuch auf Grund des neuen Sachenrechtes nach Massgabe von SR 31 - 60 SchlT weiterzuführen.
4) ZGB 46 SchlT

Das provisorische Grundbuch äussert deshalb seit dem Inkrafttreten des SR grundsätzlich (5) die Wirkungen des neuen Rechtes (SR 32 II SchlT).
Die Gleichstellung konnte erfolgen, ohne dass ein Bereinigungsverfahren im Sinne von SR 85 - 97 SchlT durchgeführt wurde. Auf Grund des strengen Eintragungsprinzipes und der Realfolienordnung war das alte Grundbuch so vollständig und übersichtlich, dass mit ihm die Grundbuchwirkung des SR verbunden werden konnte. Obwohl auch nicht eingetragene dingliche Rechte angemeldet werden können (SR 96 SchlT) (6), dient das Bereinigungsverfahren gemäss SR 85 ff. SchlT zur Einführung des neuen Grundbuches nicht in erster Linie dazu, die Vollständigkeit des Grundbuches zu erreichen (7). Vielmehr bezweckt es die Umbuchung der im provisorischen Grundbuch aufgenommenen Liegenschaften in das neue Grundbuch und die Uebertragung der im provisorischen Grundbuch bereits eingetragenen dinglichen Rechte (SR 98 SchlT) (8), die anlässlich dieses Verfahrens den Bestimmungen des SR angepasst werden. Die Eröffnung des neuen liechtensteinischen Grundbuches (SR 98 SchlT) kann in bezug auf die Wirkungen nicht mit der Einführung des eidgenössischen Grundbuches oder der Gleichstellung kantonaler Einrichtungen mit diesem Grundbuch (9) gleichgesetzt werden.

5) Abweichungen ergeben sich für die in SR 32 I SchlT erwähnten nicht eingetragenen dinglichen Rechte des bisherigen Rechtes und für bestimmte aussergrundbuchlich entstehende Rechte des neuen Rechtes (Homberger ZGB 973 N 20).
6) Diese Rechte können gemäss SR 85 II SchlT auch nach der Eröffnung des neuen Grundbuches noch eingetragen werden (Mutzner ZGB 44 SchlT N 4).
7) Im Gegensatz zum schweizerischen Recht (Mutzner ZGB 46 SchlT N 5).
8) SR 98 I SchlT spricht ausdrücklich von den "darin" d.h. im bisherigen Grundbuch bestehenden dinglichen Rechten, die zu bereinigen und in das neue Grundbuch einzutragen sind.
9) Mutzner ZGB 17 SchlT N 37 u. ZGB 43 SchlT N 8

§ 28 Das Eintragungsprinzip

Ein klar ausgestaltetes Eintragungsprinzip (1) beherrschte das bisherige materielle Grundbuchrecht, das in der Form des ABGB bis zur Kodifikation des SR im Jahre 1923 das liechtensteinische Grundbuchwesen prägte (2). Liechtenstein hatte das GBG von 1871 nicht übernommen. Das ABGB enthielt den Eintragungsgrundsatz in den §§ 431, 451 und 481 sogar in strengerer Form als das SR, weil sich der dingliche Rechtserwerb ohne Eintragung in der österreichischen Rechtswissenschaft erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts durchsetzte (3).

Mit dem Inkrafttreten des SR wurde das dem Gesetzestext nach absolute Eintragungsprinzip des ABGB durch das schwächere Eintragungsprinzip des rezipierten ZGB ersetzt, das zwar grundsätzlich auch absolut ist (SR 38 I) (4), aber keine ausschliessliche Geltung hat. Es ist durch das relative Eintragungsprinzip durchbrochen, welches das Gesetz (SR 38 II) für die Fälle des aussergrundbuchlichen Erwerbes vorgesehen hat (5).

Das SR konnte deshalb die negative Grundbuchwirkung nur im beschränkten Umfang dieses Eintragungsprinzipes mit dem provisorischen Grundbuch verbinden. Das war in gesetzlicher Hinsicht, nicht aber für die Praxis eine grundsätzliche Neuerung, weil die österreichische Dogmatik zu diesem Zeitpunkt neben dem absoluten das relative Eintragungsprinzip anerkannte, indem sie den Erbgang, die

1) Hedemann S. 289, 297 f. u. 301 f.
2) Das liechtensteinische Grundbuchspatent von 1809 enthielt das Eintragungsprinzip in § 18 nur für die Grundpfandrechte, weil es als Hypothekenverfassung vor allem die Verschuldung des Bodens regeln sollte.
3) Hedemann S. 300 f.; Krainz S. 327 u. 620 ff.; Klang S. 349 u. 355 f.
4) Die negative Rechtskraft des Grundbuches als negative Formulierung oder Umkehr des absoluten Eintragungsprinzipes besteht in folgendem Satz: Ein nicht eingetragenes dingliches Recht besteht nicht (SR 623) und ein eingetragenes dingliches Recht besteht so lange als es eingetragen ist (SR 624).
5) Relativ wird dieses Eintragungsprinzip deshalb genannt, weil das Gesetz (SR 38 II) die Verfügung über ein ausserbuchlich erworbenes Recht erst zulässt, wenn durch die Eintragung die Uebereinstimmung von Grundbuch und materieller Rechtslage hergestellt ist (Homberger ZGB 971 N 1).

ausserbücherliche Ersitzung und andere Tatbestände von der Strenge des Eintragungsprinzipes ausnahm.

§ 29 Die negative Rechtskraft des provisorischen Grundbuches

I. Allgemeines

In bezug auf die Wirkungen des provisorischen Grundbuches bestimmt SR 32 SchlT folgendes:

" Die dinglichen Rechte des bisherigen Rechtes, welche im Grundbuch nicht eingetragen waren, behalten auch ohne Eintragung ihre Gültigkeit, können aber, soweit sie nach neuem Recht der Eintragung bedürfen, Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen haben, nicht entgegengehalten werden. Im übrigen äussert das bisherige Grundbuch nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes, soweit nicht eine Ausnahme vorgesehen ist, die Wirkungen des neuen Rechtes."

Ein dritter Absatz, der durch LGBl. 1963 Nr. 41 eingeführt wurde, verweist auf die besondere Regelung der altrechtlichen Dienstbarkeiten in SR 17 SchlT. Dieser Vorbehalt gilt zwar schon seit dem Inkrafttreten des SR, weil SR 17 SchlT mit diesem Zeitpunkt anwendbar war, er wurde aber anlässlich der Revision von SR 17 II SchlT näher bestimmt.

Gemäss SR 32 II SchlT äussert das provisorische Grundbuch für alle seit dem 1. Februar 1923 begründeten dinglichen Rechte die volle Grundbuchwirkung des neuen Sachenrechtes. Die negative Rechtskraft des Grundbuches ist in bezug auf diese Rechte beschränkt durch das relative Eintragungsprinzip (SR 38 II). Die in SR 32 II SchlT erwähnte Ausnahme betrifft bestimmte aussergrundbuchlich entstandene Rechte (1), die das grundbuchliche Publizitätsprinzip durchbrechen.

Mit dem Inkrafttreten des SR hat das Grundbuchrecht seine grosse Bedeutung nicht

1) Oeffentlichrechtliche Grundlasten (SR 256), gesetzliche Grundpfandrechte gemäss SR 311 u. 312 und äusserlich sichtbare Leitungen (SR 58 III).
2) Homberger ZGB 973 N 20

nur für die unter seiner Herrschaft begründeten dinglichen Rechte erhalten, sondern seine Auswirkungen auch auf vorher begründete Rechte ausgedehnt (3): Die am 1. Februar 1923 bestehenden dinglichen Rechte bleiben unter Vorbehalt der Vorschriften über das Grundbuch auch unter dem neuen Rechte anerkannt (SR 5 SchlT). Die Frage, ob ein dingliches Recht zu diesem Zeitpunkt bereits bestand und deshalb noch besteht, ist nach der bisherigen Rechtsordnung zu beurteilen (4). Für die Uebertragung, den Untergang und die Abänderung sind aber seit dem Inkrafttreten des SR dessen Vorschriften auf die neuen wie auf die alten dinglichen Rechte anwendbar (5).

Die auf Grund von SR 5 SchlT anerkannten dinglichen Rechte behalten ihre Gültigkeit, auch wenn sie aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind (SR 17 I u. 32 I SchlT). Während SR 32 I SchlT diesen Grundsatz für die dinglichen Rechte im allgemeinen ausspricht, enthält SR 17 I SchlT einen besonderen Anwendungsfall der in SR 5 I SchlT ausgesprochenen Regel (6) für die altrechtlichen Dienstbarkeiten.

Aus SR 32 I und 17 I SchlT muss geschlossen werden, dass bestimmte dingliche Rechte und insbesondere Dienstbarkeiten nach dem bisherigen Recht ohne Eintragung in das Grundbuch gültig entstehen oder begründet werden konnten, die nach dem neuen Recht der Eintragung bedürfen. Dieser Schluss widerspricht aber der Tatsache, dass das Eintragungsprinzip des bisherigen Rechtes viel strenger durchgeführt wurde und der ausserbücherliche Erwerb, der sich erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts durchsetzte, für eine geringere Anzahl von Tatbeständen anerkannt wurde (7) als das im neuen Recht der Fall ist. Im folgenden soll nun an Hand der einzelnen Kategorien von dinglichen Rechten untersucht werden, inwieweit das Eintragungsprinzip des bisherigen Rechtes durchbrochen und die negative Rechtskraft des alten Grundbuches beschränkt war.

3) Homberger S. 144 N 28
4) Mutzner ZGB 17 SchlT N 8 ff.
5) Mutzner ZGB 17 SchlT N 42; Tuor S. 455
6) Mutzner ZGB 21 SchlT N 2
7) Krainz S. 527 u. 620 ff.; Hedemann S. 289, 297 f. u. 300 ff.

II. Grundeigentum

Grundeigentum, das im alten Grundbuch nicht eingetragen war, konnte beim Inkrafttreten des SR nur auf Grund des ausserbücherlichen Rechtserwerbes bestehen. Da das strenge Eintragungsprinzip des ABGB in bezug auf diese Ausnahmefälle erst nach einem langen dogmatischen Kampf durchbrochen wurde (8), ist ungewiss, von welchem Zeitpunkt an die Praxis diese Erwerbungsart anerkannte. Am Ende des 19. Jahrhunderts war aber das dem heutigen Recht zum grössten Teil entsprechende relative Eintragungsprinzip in Oesterreich allgemein anerkannt. Ohne bücherliche Eintragung konnte in folgenden Fällen Grundeigentum erworben werden:

1. Uebergabe genügte nach österreichischer Praxis für Grundstücke, die nicht im Grundbuch aufgenommen waren. Da keine gesetzlichen Vorschriften bestanden, wandte man die für bewegliche Sachen eingeführte Form der Uebergabe analog an (9).
2. In der Zwangsversteigerung erwarb der Ersteher durch den Zuschlag Eigentum (10).
3. Die Enteignung liess den Eigentumserwerb mit der Zahlung der Entschädigung eintreten.
4. Die ausserbücherliche Ersitzung war nach Ablauf der Ersitzungsfrist vollendet und bewirkte zu diesem Zeitpunkt den Rechtserwerb (11).
5. Der Erbe erwarb als Gesamtnachfolger des Erblassers das Grundeigentum durch die Einantwortung.
6. Andere Fälle des ausserbücherlichen Eigentumserwerbes ergaben sich durch das Entstehen neuer Inseln, das Verlassen von Wasserbetten und durch das Verbauen fremden Grundes (12).

8) Krainz S. 620 ff.; Hedemann S. 300 f.
9) Krainz S. 619; Hedemann S. 299
10) Krainz S. 620 f.
11) Krainz S. 622 f. Die eigentliche oder Tabularersitzung (ABGB 1467 u. 1469) verschwand in Oesterreich allmählich, weil sie die gleiche Zeit und noch strengere Voraussetzungen erforderte als die uneigentliche Ersitzung (ABGB 1468 u. 1477). Dagegen kannte das österreichische Recht im Gegensatz zum schweizerischen die Naturalersitzung als Kontratabularersitzung durch den Natural- gegen den Tabularersitzer (Gschnitzer, Sachenrecht S. 106 ff.; Klang S. 584 ff.).
12) Krainz S. 623

Die Einverleibung verschaffte in allen diesen Fällen nur den sogenannten Tabularbesitz (13), wirkte aber nicht konstitutiv. Obwohl der ausserbücherliche Rechtserwerb das Eigentum ohne Eintragung begründete, war diese nicht überflüssig. Der Eigentümer bedurfte der Eintragung, um über die Liegenschaft bücherlich verfügen und sich gegen den Verlust des erworbenen Eigentums durch den gutgläubigen Erwerb dritter Personen schützen zu können (14).

Seit 1923 gelten für das provisorische Grundbuch die im SR vorgesehenen Ausnahmen vom absoluten Eintragungsprinzip und damit von der negativen Rechtskraft (SR 38 II). Neben den in SR 38 II erwähnten Ausnahmen gehört dazu auch die ausserordentliche Ersitzung (SR 43) (15). Die Eintragung hat in allen diesen Fällen keine konstitutive Wirkung (16).
Die Ersitzung richtet sich vom Inkrafttreten des SR an grundsätzlich nach dem neuen Recht (SR 42, 43, SR 7 I SchlT). Dieser Grundsatz kennt zwei Ausnahmen: Die unter der alten Rechtsordnung begonnene Ersitzungszeit wird verhältnismässig angerechnet (SR 7 II SchlT) (17). Für die Berechnung der Fristen, die Unterbrechung und den Stillstand der Ersitzung sind bis zur Revision des Rechtes der allgemeinen Schuldverhältnisse die §§ 1452 ff. des ABGB (18) anwendbar (SR 7 III SchlT).

Die ausserordentliche Ersitzung des liechtensteinischen Sachenrechtes (SR 43) ist - im Gegensatz zum schweizerischen Recht (ZGB 662) - nur zugunsten eines gutgläubigen Besitzers zulässig. Mit dieser Abweichung übernahm das SR eine Voraussetzung für die ausserordentliche Ersitzung, die schon das bisherige Recht (19)

13) Ehrenreich S. 165
14) Krainz S. 620
15) Homberger ZGB 971 N 13
16) Tuor S. 470
17) Mutzner ZGB 19 SchlT N 3
18) Die §§ 1451 ff. des ABGB sind nur insoweit aufgehoben, als sie dem SR widersprechen (SR 141 II Ziff. 1 SchlT).
19) ABGB 1477 verlangte redlichen Besitz (ABGB 326) des Ersitzers, was gleichbedeutend war mit gutgläubigem, unbefangenem Besitz (Krainz S. 622; Ehrenreich S. 166).

kannte.

In bezug auf ihre Wirkung machte die ausserordentliche Ersitzung des ZGB und des SR in der schweizerischen Rechtswissenschaft eine Wandlung durch (20): Nach der älteren Lehre erwarb der Ersitzer durch die vollendete ausserordentliche Ersitzung einen Anspruch auf gerichtliche Zusprechung, die für den Erwerb des Eigentums im Sinne von SR 38 II konstitutiv wirkte (21). Gemäss der neueren Literatur erwirbt der Ersitzer das Eigentum nach Ablauf der Ersitzungszeit von Gesetzes wegen, sofern der Ersitzungstatbestand verwirklicht ist (22). Die richterliche Verfügung und die Eintragung im Grundbuch sind nur deklaratorisch.

III. Dienstbarkeiten und Grundlasten

1. Allgemeines über die Grundlasten

Während das Uebergangsrecht des SR die Dienstbarkeiten eingehend regelt (SR 16 u. 17 SchlT), enthält es keine besondere materiellrechtliche Bestimmung über die Grundlasten, die nach dem alten Recht Reallasten (23) genannt wurden. Obwohl eine Abgrenzung gegenüber den Dienstbarkeiten oft sehr schwierig ist und die Reallasten sich in Begründung, Uebertragung, Endigung und Rechtsschutz bisher nach den Vorschriften für die Dienstbarkeiten richteten (24), unterliegen sie nur den allgemeinen materiellrechtlichen Bestimmungen des Uebergangsrechtes (SR 5 u. 32 SchlT). Der wesentlichste Grund für das Fehlen einer besonderen Regelung liegt darin, dass das Rechtsinstitut der Grundlast in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts aus den Gesetzbüchern verdrängt worden war und stark an Bedeutung verloren hatte (25).

20) Liver ZGB 731 N 95 ff.; Tuor S. 496 u. 556
21) Leemann ZGB 662 N 12, ZGB 731 N 36. Das schweizerische Bundesgericht verlangte in BGE 76 I 184 zum Eigentumserwerb sogar die Eintragung im Grundbuch.
22) Homberger ZGB 963 N 36; Liver ZGB 731 N 101 u. 103
23) Burckhard S. 407 f.; Krainz S. 755 f.; Gschnitzer, Sachenrecht S. 157 ff.
24) Gschnitzer, Sachenrecht S. 160. Nach dem neuen Recht (SR 255 III) gelten für den Erwerb der Grundlast in der Regel die Bestimmungen über das Grundeigentum (SR 38 ff.).
25) Leemann S. 614 ff. N 24 ff.; Tuor S. 569 f.

Das ABGB regelte die Reallasten nicht allgemein, sondern erwähnte nur bestimmte Arten wie Erbpacht-, Erbzins- und Bodenzinsverhältnisse (ABGB 1122 - 1150), die ständigen Renten (ABGB 530, 1284 ff. u. 1480), sowie Schulden und Lasten, die auf der Sache haften (ABGB 512, 928). Im 19. Jahrhundert fielen die dem Untertänigkeitsverband entsprungenen Reallasten durch die Grundentlastung dahin und unlösbare Leistungen dieser Art konnten nicht mehr neu begründet werden (26).

2. Begründung von Dienstbarkeiten

Das Uebergangsrecht erwähnt in SR 16 SchlT ausdrücklich das relative Eintragungsprinzip des SR (27) für die seit dem Inkrafttreten des Gesetzes begründeten Dienstbarkeiten. Durch rechtsgeschäftliche Bestellung entsteht nur die Dienstbarkeit einer äusserlich wahrnehmbaren Leitung nach SR 58 III (28) ohne Eintragung. Gemäss den Verweisungen in SR 199 II, 217 II und 255 III gelten die auf einem ausserbücherlichen Rechtsgrund beruhenden Erwerbstatbestände von SR 38 II als Ausnahmen vom absoluten Eintragungsprinzip auch für die Dienstbarkeiten und Grundlasten (29).

Die Ersitzung (SR 42 u. 43), die gemäss SR 199 III auch an Grunddienstbarkeiten möglich ist, richtet sich nach dem Inkrafttreten des SR nach dessen Vorschriften (SR 7 SchlT). Hat eine Ersitzung, die auch dem neuen Recht entspricht, unter dem bisherigen Recht begonnen, so wird die bis zur Einführung des SR abgelaufene Zeit an die Ersitzungsfrist verhältnismässig angerechnet (SR 7 II SchlT) (30). Dagegen wird eine unter dem alten Recht gültig ersessene Grunddienstbarkeit vom SR auch anerkannt, wenn der bisherige Ersitzungstatbestand der neuen Rechtsord-

26) Gschnitzer, Sachenrecht S. 157 f.
27) SR 623 I
28) Das nachbarliche Durchleitungsrecht gemäss SR 95 bedarf dagegen der Eintragung, da ein dem ZGB 691 III entsprechender Absatz im liechtensteinischen Gesetz fehlt (Liver ZGB 731 N 14).
29) Homberger ZGB 971 N 14
30) Mutzner ZGB 19 SchlT N 2 ff.; Liver ZGB 731 N 157 ff.

nung nicht entspricht (31).

3. Anerkennung altrechtlicher Dienstbarkeiten

Für die alten Dienstbarkeiten bestimmt SR 17 SchlT folgendes:

" Die im Momente des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden Dienstbarkeiten behalten ihre dingliche Wirkung auch weiterhin ohne Eintragung ins Grundbuch bei.
Soweit ihre Eintragung nach neuem Recht erforderlich wäre, sind sie binnen höchstens fünf (32) Jahren seit Inkrafttreten dieses Gesetzes einzutragen und verlieren, wenn sie bis dahin nicht eingetragen sind, ihre dingliche Wirkung."

Obwohl das bisherige Recht den Eintragungszwang für Grunddienstbarkeiten streng formulierte (33), muss aus SR 17 I SchlT geschlossen werden, dass beim Inkrafttreten des SR Dienstbarkeiten auch ohne Eintragung zu Recht bestanden. Die erst am Ende des 19. Jahrhunderts in Oesterreich anerkannten offenkundigen Dienstbarkeiten waren wegen der schwankenden Rechtsprechung von Fall zu Fall, nicht aber grundsätzlich vom Eintragungszwang befreit. Sie fallen für das liechtensteinische Rechtsgebiet ausser Betracht, weil einschlägige Gesetze (34) fehlten und die umstrittene österreichische Praxis in der kurzen Zeit bis 1923 nicht übernommen wurde.

Dagegen konnten seit der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Dienstbarkeiten durch vollendete Ersitzung ausserbücherlich entstehen. Während die Einverleibung nur die ersessene Dienstbarkeit gegenüber dem gutgläubigen Dritterwerber sicherte

31) Mutzner ZGB 19 SchlT N 1
32) Diese Frist wurde durch LGBl. 1926 Nr. 4 auf zehn Jahre, durch LGBl. 1933 Nr. 2 bis zum 1. Januar 1943, durch LGBl. 1943 Nr. 2 bis zum 1. Jan. 1948, durch LGBl. 1948 Nr. 1 bis zum 1. Jan. 1958 und durch LGBl. 1958 Nr. 12 bis 1963 erstreckt. Gemäss LGBl. 1963 Nr. 41 erlöschen die Dienstbarkeiten, wenn sie bis zum Abschluss der Vermessung nicht im neuen Grundbuch eingetragen sind.
33) ABGB 481; Burckhard S. 380-406; Ehrenreich S. 242 f.
34) In Tirol befreite ein Gesetz von 1897 bestimmte Felddienstbarkeiten wie Weg- und Wasserleitungsrechte vom Eintragungszwang. In Vorarlberg besteht seit 1905 für diese Rechte sogar ein Verbücherungsverbot (Krainz S. 739 f.; Gschnitzer S. 152).

(ABGB 1500), bestand das Recht als solches schon mit Ablauf der Ersitzungsfrist (35).

Die bestehenden Grunddienstbarkeiten bleiben unter dem SR auch ohne Eintragung anerkannt (SR 17 I SchlT), wenn sie nach dem alten Recht gültig begründet wurden. Sowohl der Bestand der dinglichen Rechte, als auch die Gültigkeit der vor dem Inkrafttreten des SR zustande gekommenen Rechtsgeschäfte ist gemäss SR 6 SchlT nach dem bisherigen Recht zu beurteilen (36). Besteht eine Dienstbarkeit zu Recht oder ist ein Rechtsgeschäft zur Errichtung einer Dienstbarkeit gültig zustande gekommen, so gewährt das neue Recht einen Anspruch auf Eintragung, die im ersten Fall deklaratorisch und im zweiten konstitutiv wirkt. Die Eintragung kann aber nur erfolgen, wenn die Dienstbarkeit nach den Bestimmungen des neuen Rechtes über das Grundbuch zu den eintragungsfähigen Rechten gehört (37). Könnte die unter dem alten Recht entstandene Dienstbarkeit nach dem neuen Grundbuchrecht nicht mehr begründet werden, so ist sie auch nicht eintragungsfähig und kann im Grundbuch nur angemerkt werden (SR 5 III, 11 u. 86 SchlT). Ist unter dem bisherigen Recht nur das Rechtsgeschäft auf Begründung einer nicht eintragungsfähigen Dienstbarkeit zustande gekommen, kann die Dienstbarkeit unter dem neuen Recht nicht mehr errichtet werden (38).

4. Eintragungsverfahren nach SR 17 II SchlT

In SR 17 II SchlT verlangte das Uebergangsrecht für alle bestehenden Dienstbarkeiten, die gemäss SR 17 I SchlT auch nach 1923 ohne Eintragung anerkannt werden, die Eintragung in das provisorische Grundbuch, soweit ihre Eintragung nach dem neuen Recht erforderlich wäre. Diese Dienstbarkeiten sollten ihre dingliche

35) Nach neuerer österreichischer Praxis kann die Eintragung auch in bezug auf die Publizitätswirkung gefahrlos unterlassen werden, wenn es sich um offenkundige Dienstbarkeiten handelt (Krainz S. 739 f.; Ehrenreich S. 717; Gschnitzer, Sachenrecht S. 108 u. 153).
36) Liver ZGB 731 N 149 ff.
37) Liver ZGB 731 N 151 f.
38) Liver ZGB 731 N 153; Mutzner ZGB 45 SchlT N 2

Wirkung verlieren und zu persönlichen Rechten werden, wenn sie nicht binnen höchstens fünf Jahren seit Inkrafttreten des SR eingetragen würden. Die Frist wurde durch fünf Gesetze (39) bis 1963 erstreckt, weil ein amtlicher Zwang fehlte, eine öffentliche Aufforderung nicht stattfand und die Möglichkeit zur Eintragung kaum benützt wurde. Auf Grund von LGBl. 1963 Nr. 41 erhielt SR 17 II SchlT eine neue Fassung mit der Wirkung, dass die nicht eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten erlöschen, wenn sie nicht bis zum Abschluss der Vermessung im neuen Grundbuch eingetragen werden.

Obwohl SR 17 SchlT von bestehenden Dienstbarkeiten spricht, die bisher vom Eintragungszwang befreit waren, deutet nichts darauf hin, dass das alte Recht - mit Ausnahme der aussergrundbuchlichen Erwerbstatbestände - das Eintragungsprinzip durchbrochen hätte. Die in Oesterreich sehr umstrittenen offenbaren Dienstbarkeiten müssen ausgeschlossen werden, weil sie auf Grund des gesetzlich verankerten Eintragungsprinzipes ohne Eintragung oder Ersitzung als dingliche Rechte gar nicht entstanden waren. Nach bisherigem liechtensteinischem Recht konnten nur Dienstbarkeiten, die durch ausserbücherliche Ersitzung erworben wurden, zur Zeit des Inkrafttretens des SR gemäss SR 17 SchlT ohne Eintragung als dingliche Rechte bestehen. Dazu sind auch jene Dienstbarkeiten zu zählen, die auf Grund ihrer Ausübung seit unvordenklicher Zeit von Gesetz und Praxis anerkannt werden (40).

SR 17 SchlT anerkennt die unter dem alten Recht gültig ersessenen Dienstbarkeiten ohne Eintragung, verlangt aber deren Eintragung in das provisorische Grundbuch, soweit sie nach neuem Recht erforderlich wäre. Diese Bestimmung scheint dem relativen Eintragungsprinzip des alten Rechtes in bezug auf die Ersitzung zu widersprechen. Die Lösung ergibt sich aus einer Besonderheit der bisherigen ausserbücherlichen Ersitzung. Das alte Recht kannte die ausserbücherliche, uneigentliche oder Naturalersitzung als Kontratabularersitzung durch den Natural- gegen den Tabularersitzer oder gegen den bücherlichen Eigentümer (41). Nach dem neuen

39) LGBl. 1926 Nr. 4, 1933 Nr. 2, 1943 Nr. 2, 1948 Nr. 1 und 1958 Nr. 12
40) Liver ZGB 731 N 141 ff.
41) Krainz S. 622 u. 740; Gschnitzer, Sachenrecht S. 108; Klang S. 584 ff.

Recht (SR 43) ist die ausserordentliche Ersitzung nur möglich an Grundstücken, die im Grundbuch nicht aufgenommen sind oder deren Eigentümer aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist (42). Obwohl im alten Grundbuch alle Grundstücke aufgenommen waren (43), kann in bezug auf das provisorische Grundbuch von einer Aufnahme im Sinne von SR 43 nicht gesprochen werden, weil diese eine Bereinigung der dinglichen Rechte gemäss SR 85 ff. SchlT voraussetzt (44). Die ausserordentliche Ersitzung, die unter dem alten Recht in erster Linie eine Kontratabularersitzung war, ist daher nach SR 43 I auch im provisorischen Grundbuch möglich.

Aus dem Sinn und der Systematik des Gesetzes muss geschlossen werden, dass SR 17 SchlT dem ZGB 21 SchlT des rezipierten schweizerischen Sachenrechtes entspricht. Beide Bestimmungen sind besondere Anwendungsfälle der in SR 5 I SchlT bzw. ZGB 17 I SchlT ausgesprochenen und wörtlich gleichlautenden allgemeinen Regel (44) und beide sind vom selben Zeitpunkt an anwendbar (45).
Während ZGB 21 SchlT aber die nicht eingetragenen altrechtlichen Grunddienstbarkeiten möglichst lange (46) schützt, setzt SR 17 II SchlT zu ihrer Eintragung in das provisorische Grundbuch eine Frist, nach deren Ablauf sie ihre dingliche Wirkung verlieren. Obwohl SR 17 II SchlT ganz allgemein lautet, erfasst er vor allem die unter dem bisherigen Recht durch Kontratabularersitzung erworbenen Dienstbarkeiten. Im Sinne des neuen Gesetzes rechtfertigt es sich, dass diese Rechte im Grundbuch eingetragen werden, da bisher nach dem alten Recht alle Grundstücke

42) Leemann ZGB 731 N 34; Liver ZGB 731 N 94; Tuor S. 495 u. 556
43) Das Grundbuchspatent von 1809 hatte in § 1 für alle unbeweglichen Güter und Gründe die Errichtung und Herstellung von Grundbüchern verlangt.
44) Liver ZGB 731 N 163
45) Mutzner ZGB 21 SchlT N 2.
ZGB 21 SchlT ist anwendbar nach der Einführung des Grundbuches oder der Gleichstellung der kantonalen Publizitätseinrichtungen mit dem eidgenössischen Grundbuch (Mutzner ZGB 21 SchlT N 3). SR 17 SchlT musste seit Inkrafttreten des SR angewendet werden, da zu jenem Zeitpunkt das alte Grundbuch mit dem neuen gleichgestellt wurde (SR 98 SchlT).
46) Bis zum Eintritt eines gutgläubigen Dritten oder bis zur Aufhebung gemäss ZGB 44 II SchlT.

im Grundbuch aufgenommen und auch deren Eigentümer daraus ersichtlich waren. Aus der ursprünglich nur auf fünf Jahre bemessenen Frist kann geschlossen werden, dass der Gesetzgeber diese Dienstbarkeiten nur so lange als dingliche Rechte schützen und anerkennen wollte als zu ihrer Eintragung nötig war.
Die Eintragungsmöglichkeit nach der alten Fassung von SR 17 II SchlT kann nicht als eigentliches Bereinigungsverfahren im Sinne von SR 85 ff. SchlT bezeichnet werden, das auf die Grunddienstbarkeiten beschränkt war und anlässlich der Eröffnung des neuen Grundbuches nicht mehr hätte wiederholt werden müssen (47). Das ergibt sich daraus, dass nur die nicht eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten erfasst, vereinfacht und den Bestimmungen des SR angepasst werden sollten. Die bereits eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten blieben in ihrer ursprünglichen Form anerkannt. Das Bereinigungsverfahren zur Eröffnung des neuen Grundbuches (SR 85 ff. SchlT) kann aber nur für alle dinglichen Rechte oder wenigstens für sämtliche Dienstbarkeiten durchgeführt werden. Obwohl SR 17 II SchlT von eintragungsbedürftigen Dienstbarkeiten spricht, die nur eingetragen werden können, wenn sie einer der im SR in geschlossener Zahl normierten Arten entsprechen, ist auch SR 86 SchlT anwendbar: Die nicht eintragungsfähigen Dienstbarkeiten, die nach dem neuen Grundbuchrecht (48) nicht mehr begründet werden können, sind im Grundbuch anzumerken, bleiben aber als dingliche Rechte anerkannt. Diese Rechte sind der Frist von SR 17 II SchlT und dessen Folgen nicht unterworfen, sondern bleiben nach SR 5 III SchlT unter dem bisherigen Recht (49).
Gegen die Annahme, dass die Eintragungsmöglichkeit nach der alten Fassung von SR 17 II SchlT mit dem Verfahren zur Eröffnung des neuen Grundbuches (SR 85 ff. SchlT) identisch war, sprechen ausserdem folgende Gründe: Eine öffentliche Aufforderung gemäss SR 87 SchlT war weder gesetzlich vorgesehen, noch tatsächlich durchgeführt worden und die Eintragungen mussten im provisorischen Grundbuch erfolgen. Der eindeutigste Beweis ergibt sich aber aus der Tatsache, dass durch

47) Mutzner ZGB 46 SchlT N 5
48) SR 5 III u. 86 II SchlT
49) Liver ZGB 731 N 153 u. 156; Mutzner ZGB 45 N 2 u. 6

die neue Fassung von SR 17 II SchlT (50) die Eintragungsmöglichkeit der nicht eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten mit dem eigentlichen Bereinigungsverfahren verbunden wurde.

Zusammenfassend lässt sich deshalb sagen: Das alte Grundbuch äusserte im Rahmen des - durch das relative Eintragungsprinzip beschränkten - absoluten Eintragungsprinzipes die negative Rechtskraft in bezug auf die Dienstbarkeiten. Diese Wirkung kommt dem provisorischen Grundbuch in diesem Umfang nicht zu, weil die Kontratabularersitzung des alten Rechtes nach dem SR nicht mehr möglich ist und eine Dienstbarkeitsbereinigung nicht durchgeführt wurde. Die Grundstücke gelten deshalb nicht gemäss SR 43 als im Grundbuch aufgenommen, sodass die ausserordentliche Ersitzung möglich ist. Da viele Dienstbarkeiten auch ohne Eintragung bestehen und noch entstehen, über die das Grundbuch keinen Aufschluss geben kann, äussert das provisorische Grundbuch bezüglich der Dienstbarkeiten die negative Rechtskraft nicht.

IV. Grundpfandrechte

1. Eintragungsprinzip und Hypothek des bisherigen Rechtes

In Oesterreich bestanden von Rechts wegen an Grundstücken nur Hypotheken (51), die in den Grundbüchern verzeichnet waren. Dieser Rechtssatz galt schon im Jahre 1640 für die böhmische Landtafel. Er wurde durch die §§ 1 und 15 in das böhmisch-mährische Landtafelpatent von 1794 und durch die §§ 321 und 451 in das ABGB von 1811 aufgenommen (52). Das liechtensteinische Grundbuchspatent von 1809, dem das böhmische Landtafelpatent als Vorbild gedient hatte, enthielt den Eintragungsgrundsatz von § 18 nur für die Grundpfandrechte, weil es als Hypothekenverfassung in erster Linie die hypothekarische Belastung des Bodens regeln

50) LGBl. 1963 Nr. 41
51) Die österreichische Hypothek ist das Pfandrecht an einer unbeweglichen Sache (Exner, Hypothekenrecht S. 33 - 39; Ehrenreich S. 221; Krainz S. 776).
52) Exner, Hypothekenrecht S. 65 f. u. 164 f.; Krainz S. 814; Ehrenreich S. 224

sollte.

Auf Grund der österreichischen Rechtsordnung (ABGB) war in Liechtenstein das Eintragungsprinzip streng durchgeführt in bezug auf die vertraglichen und richterlichen Pfandrechte. Ohne Eintragung entstanden nur gesetzliche Grundpfandrechte, die zugunsten gewisser öffentlichrechtlicher Ansprüche (53) auf dem unbeweglichen Gut hafteten. Da diese Pfandrechte keine eigentlichen Hypotheken waren, unterstanden sie in Entstehung, Uebertragung und Untergang nicht den hypothekenrechtlichen Bestimmungen (54).

Das österreichische Recht kannte das Institut der nach den Grundsätzen der Inhaberpapiere gestalteten Grundschuldbriefe zur Mobilisierung des Realkredites nicht. Ein Verkehr mit Hypothekarrechten war nur auf Grund der gemeinrechtlichen Zession möglich. Während die Zession der Forderungsrechte formlos war, bedurfte es zur Uebertragung wie zur Begründung der Pfandrechte eines Grundbucheintrages (55). Da die Hypothek des Privatrechtes nur im Grundbuch existierte und an ihr - wie auch nach dem SR und ZGB - kein Naturalbesitz möglich war, liess sich der Eintragungsgrundsatz streng durchführen: Die Hypothek entstand nur durch Eintragung, die auf einem gültigen Titel (56) beruhte. Ersitzung und andere ursprüngliche Erwerbungsarten waren ausgeschlossen (57).

Das ABGB von 1811 kannte als einzige Grundpfandart die Hypothek (58), die nicht nur Forderungen von qualitativ beliebigem, sondern auch von quantitativ unbestimmtem Inhalt sicherte (59). Erst das GBG von 1871 verwirklichte das Speziali-

53) Zu den wichtigsten zählten die Forderungen des Staates aus rückständigen Grundsteuern, die Ansprüche auf die Gemeindeumlagen und die Forderungen an Rente und Kapital aus dem Titel der Grundentlastung (Exner, Hypothekenrecht S. 67 f.; Krainz S. 825 ff.).
54) Exner, Hypothekenrecht S. 66 ff. u. 149 ff.; Krainz S. 825 ff.; Gschnitzer, Sachenrecht S. 174 ff.
55) Exner, Hypothekenrecht S. 377 ff.
56) Gschnitzer, Sachenrecht S. 174
57) Burckhard S. 344 f.; Gschnitzer, Sachenrecht S. 177
58) Exner, Hypothekenrecht S. 33 ff.; Krainz S. 776
59) Exner, Hypothekenrecht S. 128; Burckhard S. 470 Anm. 6

tätsprinzip in bezug auf die ziffernmässige Bestimmtheit der Pfandforderung, indem es in § 14 zwischen Verkehrs- und Höchstbetragshypotheken unterschied (60). Liechtenstein rezipierte das GBG nicht, konnte aber das Spezialitätsprinzip auf Grund von § 14 GP durchführen. Diese Vorschrift liess zwar auch Forderungen zur Einverleibung zu, die nicht in Geld ausgedrückt waren ("Eigenschaft sonst einer Verbindlichkeit"), verlangte aber für Geldschulden, dass der Betrag der Forderung im Grundbuch einzutragen sei. Obwohl der Gesetzestext von § 14 GP das Spezialitätsprinzip nur ganz allgemein ausdrückte, konnte er in dem Sinne ausgelegt werden, dass eine Höchstbetragshypothek möglich war.

2. Anerkennung und Gleichstellung der alten Hypotheken

Das SR anerkennt die zur Zeit seines Inkrafttretens bestehenden Grundpfandrechte, ohne deren Anpassung an das neue Recht zu verlangen (SR 18 I SchlT). Die altrechtlichen Grundpfandrechte werden als gültig anerkannt, sofern die zur Zeit ihrer Errichtung geltenden Vorschriften beobachtet wurden und die nach dem früheren Recht zulässigen vertraglichen Abreden nicht gegen zwingende Vorschriften des neuen Rechtes verstossen (61).

Während der Gesetzestext des SR 18 SchlT von Grundpfandrechten spricht, verwendet das Marginale den Ausdruck "Pfandtitel". Diese Diskrepanz lässt sich nur dadurch erklären, dass das Marginale anlässlich der Rezeption von ZGB 22 SchlT abgeschrieben, der Gesetzestext aber dem alten Recht angepasst wurde. ZGB 22 SchlT bezieht sich nicht auf Urkunden im Sinne von Erwerbstiteln, sondern nur auf eigentliche Grundpfandtitel, denen Wertpapiercharakter zukommt (62). Da das bisherige Recht keine Verkehrstitel kannte (63), ist das Marginale von SR 18 SchlT falsch und der Abs. I dieses Artikels nur ein besonderer Anwendungsfall von SR 5 I SchlT.

60) Exner, Hypothekenrecht S. 61, 128 f. u. 177; Burckhard S. 375 f.; Krainz S. 816 f.; Gschnitzer, Sachenrecht S. 167
61) Mutzner ZGB 3 SchlT N 35 f.
62) Mutzner ZGB 22 SchlT N 2
63) Exner, Hypothekenrecht S. 377; Gschnitzer, Sachenrecht S. 175

Die unter dem bisherigen Recht errichteten Hypotheken sind den Grundpfandverschreibungen des neuen Rechtes gleichgestellt und stehen unter dessen Vorschriften (SR 296 - 318), soweit nicht eine Ausnahme vorgesehen ist (SR 18 II u. III SchlT). Die altrechtlichen Hypotheken konnten den Grundpfandverschreibungen des SR grundsätzlich (64) gleichgestellt werden, weil zwischen diesen Instituten eine weitgehende Uebereinstimmung besteht (65). Das gilt sowohl für die Prinzipien der Publizität, der Spezialität und der Rangordnung in bezug auf das Pfandrecht im allgemeinen, als auch für die Akzessorietät des Grundpfandrechtes (66), die persönliche Haftung des Schuldners und die Natur der zu sichernden Forderung in bezug auf die Hypotheken (67) bzw. Grundpfandverschreibungen im besonderen (68). Durch das gemäss SR 25 II SchlT vorbehaltene Nachrückungsrecht sind die altrechtlichen Hypotheken den Grundpfandverschreibungen des neuen Rechtes nicht völlig gleichgestellt. Die Bestimmungen des SR über die feste Pfandstelle und über die für die Grundpfandverschreibung vorgesehenen Wirkungen sind deshalb nur im Rahmen der Uebergangsbestimmungen anwendbar (69). Die grundsätzliche Gleichstellung der alten Pfandrechte mit dem neuen Recht und das Fehlen jeglicher Pfandtitel (70) machte eine Anpassung der Grundpfandrechte an das SR überflüssig.

64) Entgegen dem Wortlaut von SR 18 II SchlT handelt es sich nicht um eine völlige Gleichstellung, weil die altrechtlichen Hypotheken gemäss SR 25 II SchlT ein gesetzliches Nachrückungsrecht beibehalten.
65) Mutzner ZGB 33 SchlT N 1 u. 2
66) Die Hypothek des österreichischen Rechtes ist zwar juristisch und wirtschaftlich von der Forderung abhängig, kann aber nicht als akzessorisch in dem Sinne bezeichnet werden, dass sie wie im ZGB und SR der Forderung folgt (Exner, Hypothekenrecht S. 47; Tuor S. 606).
67) Exner, Hypothekenrecht S. 39 ff. u. 58 ff.; Krainz S. 778 ff.; Gschnitzer, Sachenrecht S. 164 ff.
68) Tuor S. 584 ff., 606 u. 608
69) Mutzner ZGB 30 SchlT N 16 u. ZGB 33 SchlT N 4
70) Das ZGB behält den Kantonen das Recht vor, anstelle der Gleichstellung der Grundpfandarten (ZGB 33 SchlT) die bestehenden Pfandtitel neu auszufertigen (ZGB 22 II SchlT), um sie dem neuen Recht anzupassen (Mutzner ZGB 22 SchlT N 8 ff. u. 14 und ZGB 33 SchlT N 1 ff.; Tuor S. 660).

In bezug auf den Inhalt der vom SR als gültig anerkannten altrechtlichen Hypotheken gilt folgende Unterscheidung: Während vertraglich begründete Wirkungen sich nach dem bisherigen Recht bestimmen, sind Wirkungen, die von Gesetzes wegen eintreten, nach dem neuen Recht zu beurteilen (SR 3 u. 22 SchlT) (71). Zu den kraft Gesetzes eintretenden Wirkungen, die auch für die altrechtlichen Grundpfandrechte gelten, gehören insbesondere die Sicherungsansprüche des Gläubigers gemäss SR 280 - 282 (SR 23 SchlT).

Der Umfang der Pfandhaft bestimmt sich für alle Grundpfandrechte nach den zwingenden Vorschriften von SR 277 und 278 (SR 21 I SchlT). Sind aber Gegenstände im altrechtlichen Pfandvertrag als Zugehör mit dem Grundstück verpfändet worden, so gelten sie auch dann weiterhin als mitverpfändet, wenn sie nach dem neuen Recht die Zugehöreigenschaft nicht haben könnten (SR 21 II SchlT) (72).

Die Vorschrift von SR 26 SchlT über die Einschränkung nach dem Schätzungswert ist überflüssig, weil sie sich nur auf Gülten beziehen kann, die das alte Recht ebensowenig kannte wie Schuldbriefe (SR 320) und Pfandbriefe (SR 427). Dass die Belastungsgrenze für die Errichtung von Gülten und die Wirkung der Schätzung auf die vor dem Inkrafttreten des neuen Rechtes begründeten Gülten keine Anwendung finden könnten, ergibt sich schon aus SR 5 I und 18 I SchlT (73).

Das Marginale von SR 20 SchlT lautet auf "Tilgung von Titeln", während der Gesetzestext von Pfandrechten spricht. Der Widerspruch muss ebenso wie im Falle von SR 18 SchlT zugunsten des Textes entschieden werden, weil SR 20 SchlT eine Ergänzung zu SR 18 I SchlT bildet (74). In Anwendung der in SR 1 III und 3 SchlT enthaltenen Grundsätze unterstellt SR 20 I SchlT insbesondere die Tilgung (SR 273, 293) und Umänderung (SR 274) der Pfandrechte, die Pfandentlassung (SR 283) und dergleichen mit dem Inkrafttreten des neuen Rechtes dessen Vorschriften (75).

71) Tuor S. 658; Mutzner ZGB 26 SchlT N 2
72) Tuor S. 659; Mutzner ZGB 25 SchlT N 2 f.
73) Tuor S. 659; Mutzner ZGB 31 SchlT N 1
74) Mutzner ZGB 24 SchlT N 1
75) Mutzner ZGB 24 SchlT N 1

Unter der "Tilgung" ist der Untergang bzw. die Löschung der Pfandrechte oder die Tilgung der Pfandschuld zu verstehen. Eine Tilgung von Titeln, denen Wertpapiercharakter zukommt, kann SR 20 SchlT nicht regeln, weil er sich nur auf die altrechtlichen Grundpfandrechte bezieht (76).

Als besondere Tilgungsart für Grundpfandverschreibungen kennt das liechtensteinische Recht - im Gegensatz zum ZGB - die Kraftloserklärung (SR 303 - 306), die ein gewisser Ersatz für die nicht zugelassene Verjährung von Grundpfandforderungen (SR 279) ist. Die Kraftloserklärung gemäss SR 303 - 306 ersetzt die nach bisherigem Recht (77) mögliche Amortisierung alter Hypothekarforderungen und ist auf alte und neue Grundpfandverschreibungen anwendbar. Binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten des SR konnten aber altrechtliche Hypotheken auch nach den Bestimmungen des alten Rechtes (78) kraftlos erklärt werden (SR 20 III SchlT).

SR 24 SchlT bestimmt: "Die Kündbarkeit der Pfandforderungen und die Uebertragung der Pfandtitel werden bei den Pfandrechten, die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits errichtet sind, nach dem bisherigen Rechte beurteilt, unter Vorbehalt der zwingenden Vorschriften des neuen Rechtes." Diese Vorschrift lautet genau gleich wie ZGB 28 SchlT, der nur beschränkt anwendbar ist. ZGB 28 SchlT gilt nicht für Grundpfandarten und Pfandtitel, die denjenigen des neuen Rechtes gleichgestellt sind (79). Obwohl in Liechtenstein die altrechtlichen Hypotheken den Grundpfandverschreibungen des neuen Rechtes entsprechen (SR 18 II SchlT), ist in bezug auf die Kündigung der Pfandforderungen das bisherige Recht (80) anwendbar, soweit nicht zwingende Vorschriften des neuen Gesetzes (SR 302) vorgehen. Das liechtensteinische Recht weicht in dieser Beziehung vom schweizerischen ab, weil die obligationenrechtlichen Bestimmungen des ABGB unverändert (81) weitergelten.

76) Guhl in ZSR 32 NF (1913) S. 224
77) Exner, Hypothekenrecht S. 635; Krainz S. 893
78) Gesetz betr. die Amortisierung alter Hypothekarforderungen, LGBl. 1903 Nr. 4
79) Mutzner ZGB 28 SchlT N 10
80) ABGB 904, 1116 u. 1417; Exner, Hypothekenrecht S. 247
81) Die Schweiz revidierte ihr OR von 1881 und passte es dem ZGB von 1907 an.

Der Begriff "Pfandtitel" ist in SR 24 SchlT aus den gleichen Gründen falsch, welche schon vorne in bezug auf das Marginale von SR 18 SchlT dargelegt wurden. Auf die Uebertragung grundversicherter Forderungen, für die kein Titel mit Wertpapiercharakter besteht, ist SR 24 SchlT laut Gesetzestext nicht anwendbar. Ebensowenig gilt SR 1 III SchlT - im Gegensatz zum schweizerischen Recht (82) - weil die allgemeinen Zessionsregeln des ABGB (83) kein neues Recht darstellen. Der Ausdruck "Pfandtitel" in SR 24 SchlT ist durch "Pfandforderungen" zu ersetzen und in dem Sinne auszulegen, dass altrechtliche Hypotheken nur unter Vorbehalt der zwingenden Vorschriften des neuen Rechtes nach dem bisherigen Recht übertragen werden können.
Als zwingende Vorschrift des neuen Rechtes ist in erster Linie SR 37 I anwendbar, der für alle Verträge und Vorverträge, welche ein Grundstück zum Gegenstand haben, die schriftliche Form verlangt. Die Zession der hypothekarisch gesicherten Forderungsrechte war nach bisherigem Recht formlos gültig, während die Zession des Pfandrechtes nach den allgemeinen Normen von ABGB 321, 431 und 445 der Eintragung in das Grundbuch bedurfte (84). Die bedeutendste zwingende Vorschrift des neuen Rechtes in bezug auf die altrechtlichen Hypotheken ist SR 310. Dieser Artikel bestimmt in Abs. I, dass die Uebertragung der Forderung keiner Eintragung in das Grundbuch bedarf, und erwähnt - im Gegensatz zu ZGB 835 - ausdrücklich den Grundsatz, dass das Pfandrecht der Forderung ohne weiteres folgt. Damit unterstellt das SR die altrechtlichen Hypotheken dem schweizerischen Akzessorietätsprinzip (85), das stärker wirkt als das österreichische (86).

Da das Grundbuch seit Inkrafttreten des SR über die Person des Gläubigers keine sichere Auskunft mehr geben kann, wird seit diesem Zeitpunkt ein Gläubigerregister geführt. Darin müssen jedoch diejenigen Gläubiger, die das Pfandrecht unter

82) Mutzner ZGB 28 SchlT N 7 u. 8
83) ABGB 1392 - 1399
84) Exner, Hypothekenrecht S. 378
85) Tuor S. 606; Mutzner ZGB 17 N 42
86) Exner, Hypothekenrecht S. 47

der Herrschaft des alten Rechtes erworben haben, nicht aufgenommen werden (SR 60 SchlT), weil sie aus dem Grundbuch ersichtlich sind.

3. Prinzip der festen Pfandstelle und Nachrückungsrecht

Mit der Rezeption des schweizerischen Sachenrechtes übernahm das SR von 1923 grundsätzlich das Prinzip der festen Pfandstelle (87), welches das Nachrückungssystem des bisherigen Rechtes ablöste. Während die nach Inkrafttreten des SR entstehenden Grundpfandrechte eine feste Pfandstelle erhalten, behalten die alten Pfandrechte das Nachrückungsrecht bei (SR 25 SchlT). Das bedeutet aber nicht, dass beide Systeme uneingeschränkt nebeneinander gelten und das in SR 25 II SchlT erwähnte Nachrückungsrecht mit jenem des bisherigen Rechtes identisch ist. Nach dem Nachrückungssystem erstreckt sich das Pfandrecht auf den ganzen Wert des Grundstückes und jeder Pfandgläubiger hat Anspruch auf den ganzen Erlös bis zur Höhe seiner Forderung (88). Das Pfandrecht des Pfandstellensystems verschafft dagegen nur einen Anspruch auf einen ganz bestimmten fest umgrenzten Wertteil aus dem Grundstück (89). Wird ein neues Pfandrecht errichtet (SR 19 I SchlT), so erhält es eine feste Pfandstelle (SR 25 I SchlT) als ideelle Wertquote des Pfandobjektes, auf welche die pfandrechtliche Sicherung beschränkt ist (90). Das Grundpfandrecht hat in dieser Hinsicht einen vom bisherigen Recht verschiedenen Inhalt (91). Da die feste Pfandstelle des neuen Systems einen bestimmten Wertteil des Pfandobjektes für sich beansprucht, kann der Anspruch eines alten Pfandrechtes nicht mehr den ganzen Wert erfassen. In bezug auf den Anspruch schliesst das Prinzip der festen Pfandstelle das Nachrückungssystem (92), nicht aber das Nach-

87) Tuor S. 596 ff.
88) Exner, Hypothekenrecht S. 478 ff.; Krainz S. 859 ff.; Leemann ZGB 813/4 N 2; Tuor S. 597 f.
89) Leemann ZGB 813/4 N 3; Tuor S. 598
90) Leemann ZGB 813/4 N 3 u. 24
91) Mutzner S. 14 N 24 u. ZGB 30 SchlT N 1
92) Das Nachrückungssystem ist aber gemäss SR 287 von Gesetzes wegen anwendbar, wenn ein Pfand verwertet wird (Tuor S. 600).

rückungsrecht, grundsätzlich aus (93). Insofern stehen auch die alten Grundpfandrechte inhaltlich unter dem neuen Recht (SR 5 II SchlT). Da sich eine Abweichung von der in SR 5 II SchlT enthaltenen allgemeinen intertemporalrechtlichen Regel nicht eindeutig aus SR 25 SchlT ergibt, ist im Zweifel anzunehmen, dass die Spezialvorschrift im Rahmen der generellen Bestimmung erlassen wurde (94).
SR 25 SchlT belässt zwar ohne zeitliche Begrenzung (95) den alten Grundpfandrechten ein Nachrückungsrecht, erwähnt aber nicht, ob diesbezüglich das bisherige oder das neue Recht gilt. Die Uebergangsbestimmungen von SR 40 - 43 SchlT über die Eintragung der Grundpfandrechte in das provisorische Grundbuch betreffen zum grössten Teil nur die neu zu errichtenden Pfandrechte. SR 40 I SchlT enthält aber eine allgemeine Regel, die auch auf die alten Pfandrechte anwendbar ist: "Wird ein Grundpfandrecht gelöscht, ohne dass ein anderes in die Lücke nachrückt, so ist eine leere Pfandstelle mit Angabe des Betrages und des Ranges einzutragen." Ein altes Pfandrecht, das gelöscht wurde oder vorgerückt ist (96), hinterlässt gemäss dieser Vorschrift eine leere bzw. feste Pfandstelle im Sinne des neuen Rechtes. War es das einzige alte Pfandrecht, so kann - im Gegensatz zu den neuen Pfandrechten (97) - keine leere Pfandstelle entstehen.
Um das Pfandstellensystem leichter einführen und verwirklichen zu können, bestimmen SR 41 II und 42 V SchlT, dass die Eintragung von Grundpfandrechten in das provisorische Grundbuch die "Vorgänge" der schon bestehenden Pfandrechte enthalten muss. Diese "Vorgänge", die auf allen neuen Pfandrechteinträgen und für sämtliche vorgehenden Pfandrechte angegeben werden müssen, sind keine Vor-

93) Die beiden Systeme lassen sich mit dem Gesamteigentum und dem Miteigentum vergleichen, die ebenfalls nicht gleichzeitig an derselben Sache bestehen können (Leemann ZGB 646 N 15, 652 N 13 u. 813/4 N 2 f.).
94) Mutzner S. 200 N 3
95) Das schweizerische Recht enthält in ZGB 30 SchlT eine Kompromisslösung, indem es eine der in ZGB 17 II SchlT vorgesehenen Ausnahmen schuf. Gemäss dieser Vorschrift wird eine Uebergangszeit von 5 Jahren anerkannt, während der die alten Pfandrechte dem neuen Recht angepasst werden können (Mutzner ZGB 30 SchlT N 3).
96) Leemann ZGB 813/4 N 29 u. 43
97) Leemann ZGB 813/4 N 25

gangsvorbehalte im Sinne des neuen Rechtes (SR 285 II) (98), sondern die nach dem Grundstückswert berechneten und in Geldbeträgen ausgedrückten Bruchteile, die dem neuen Pfandrecht vorgehen (99). Die Angabe der einzelnen "Vorgänge" machen das Grundbuch in bezug auf die vorgehenden Pfandrechte übersichtlicher (100) und die Summe der Geldbeträge ergibt die Wertgrenze, über der das neue Pfandrecht steht.

Obwohl die alten Grundpfandrechte gemäss SR 40 SchlT durch ihre Löschung oder ihr Vorrücken eine leere Pfandstelle hinterlassen, sind sie seit Inkrafttreten des SR nicht an eine Pfandstelle im Sinne des neuen Rechtes gebunden. Auch das ihnen zustehende Nachrückungsrecht ist weder mit dem alten, noch mit dem neuen vertraglichen oder gesetzlichen Nachrückungsrecht gleichzusetzen. Es ist ein spezielles durch das Uebergangsrecht bestimmtes Nachrückungsrecht, das nur während der Uebergangszeit (101) für die alten Grundpfandrechte gilt. Auf Grund von SR 25 II SchlT handelt es sich um ein gesetzliches Nachrückungsrecht, weil es durch das Uebergangsrecht anerkannt wird und ohne Vormerkung (102) dinglich wirkt. Analog dem alten System rücken alle alten Pfandrechte mit ihren ganzen Beträgen von Gesetzes wegen automatisch vor, sobald ein vorgehendes Pfandrecht wegfällt (103). Sie erweitern aber nicht wie bisher ihren Inhalt, sondern sie verbessern sukzessive ihren Rang bis zur ersten Pfandstelle. Der Betrag, mit dem das alte Pfandrecht vorrücken kann, richtet sich nach dem gelöschten Pfandrecht. Die entstehende leere Pfandstelle (SR 40 SchlT) hat den Umfang, in welchem das alte

98) Gemäss schweizerischem Recht (ZGB 30 SchlT) entsteht nach dem Untergang des alten Pfandrechtes eine dem neuen Pfandrecht vorgehende leere Pfandstelle nur, wenn ein Vorgangsvorbehalt im Sinne des neuen Rechtes eingetragen wurde (Mutzner ZGB 30 SchlT N 7 u. 10).

99) Leemann ZGB 813/4 N 12

100) Löschungen und Aenderungen im provisorischen Grundbuch sind gemäss SR 55 SchlT nach dem neuen Recht (SR 612 ff. u. 615 ff.) vorzunehmen, obwohl letzteres diese Art von Vorgängen nicht kennt.

101) Vom Inkrafttreten des SR im Jahre 1923 bis zur Einführung des neuen Grundbuches.

102) Nur das vertragliche Nachrückungsrecht (SR 286 III) muss gemäss SR 45 I SchlT vorgemerkt werden.

103) Mutzner ZGB 30 SchlT N 8; Leemann ZGB 813/4 N 2

Pfandrecht vorgerückt ist.

Obwohl die Rangveränderung schon mit der Löschung des vorgehenden Pfandrechtes dingliche Wirksamkeit erlangt, muss sie im Grundbuch eingetragen werden (104). Das durch das Verschwinden der alten Hypotheken sich ausdehnende Pfandstellensystem verlangt vor allem wegen der Möglichkeit des Rangvorbehaltes (105) eine übersichtliche Ordnung. Löschungen und Aenderungen erfolgen gemäss SR 55 SchlT nach den Bestimmungen des neuen Rechtes. Die Tatsache, dass in bezug auf das Nachrücken zweierlei Recht gilt, beeinträchtigt das neue System nicht, da auch nach dem SR immer Pfandrechte mit und ohne Nachrückungsrecht (106) konkurrieren. Bis zum Erlöschen aller altrechtlichen Pfandrechte findet ein allmählicher und natürlicher Uebergang von der durch das intertemporale Recht modifizierten gemeinrechtlichen Wirkung des Pfandrechtes zu der festen Pfandstelle statt (107).

104) Nach dem alten System musste die durch Vorrücken gewonnene Rangverbesserung im Grundbuch nicht ersichtlich gemacht werden (Exner, Hypothekenrecht S. 481).
105) Das bisherige Recht hatte weder einen Rangvorbehalt, noch die Eigentümerhypothek gesetzlich anerkannt (Exner, Hypothekenrecht S. 124 u. 654 ff.).
106) Ausnahmen vom Pfandstellensystem regelt das neue Recht in SR 286 III, 287 u. 293.
107) Guhl in ZSR 32 NF (1913) S. 227

§ 30 Die positive Rechtskraft des Grundbuches

I. Wirkungen der Gleichstellung

Das provisorische Grundbuch äussert durch seine Gleichstellung mit dem neuen Grundbuch (1) grundsätzlich die Wirkungen des neuen Rechtes (SR 32 SchlT). Seit dem Zeitpunkt der Gleichstellung, der mit dem Inkrafttreten des SR am 1. Februar 1923 eintrat, geniesst das provisorische Grundbuch deshalb den öffentlichen Glauben wie er in SR 625 für das neue Grundbuch vorgesehen ist (2).
Das Gesetz konnte die Publizitätswirkung mit dem provisorischen Grundbuch verbinden, weil schon das alte Grundbuch, das durch seine Realfolienordnung übersichtlich und auf Grund des Eintragungsprinzipes vollständig war, diese Wirkung äusserte (3). Das bisher geltende Eintragungsprinzip war im ABGB (4) absolut enthalten und wurde erst allmählich durch die Anerkennung des relativen Eintragungsprinzipes abgeschwächt, das mit demjenigen des SR übereinstimmt. Ein wesentlicher Unterschied in bezug auf die Erwerbsarten bildete nur die Kontratabularersitzung (5), die das neue Recht (6) nicht mehr kennt.

II. Grundsatz der formellen Oeffentlichkeit

Eine notwendige Voraussetzung der materiellen Publizitätswirkung des Grundbuches gemäss SR 625 ist der Grundsatz der formellen Oeffentlichkeit (SR 619) (7), der für das gleichgestellte provisorische Grundbuch ebenso gilt wie für das neue Grundbuch (8). Das SR verwirklicht diesen Grundsatz, indem es die Einsichtnahme

1) SR 98 I SchlT
2) Mutzner ZGB 46 SchlT N 12 u. ZGB 17 SchlT N 36 f.
3) Krainz S. 523 ff.
4) ABGB 431, 451 u. 481
5) Krainz S. 622; Gschnitzer, Sachenrecht S. 108
6) SR 43
7) Homberger ZGB 970 N 1; Ostertag ZGB 970 N 1; Tuor S. 466
8) Homberger S. 148 f. N 41

(SR 619), die Auszüge (SR 620 f.) und die Aushändigung von Akten (SR 622) (9) in gleicher Weise wie das schweizerische Recht (10) regelt.
In Uebereinstimmung mit der schweizerischen Praxis (11) verlangt SR 619 II aber auch im Gesetzestext, dass dafür ein berechtigtes Interesse glaubhaft gemacht werde. Diese Voraussetzung wurde im SR speziell hervorgehoben, weil das Grundbuch nach bisherigem Recht (12) jedermann zur freien Einsicht offen stand (13).
Die Regierungsverordnung zum Sachenrecht (14) definiert die Voraussetzungen für das gesetzlich gewährleistete Einsichtsrecht in RegVO 138 sogar noch ausführlicher.

III. Wirkungen des Publizitätsschutzes

1. Gemäss SR 625

Der öffentliche Glaube des Grundbuches gemäss SR 625 sichert den Rechtserwerb des gutgläubigen Dritten in doppelter Weise:
Die positive Seite des Publizitätsprinzipes bewirkt, dass der Inhalt des Grundbuches als richtig fingiert wird. Der gutgläubige Dritte erwirbt das Recht in dem Umfang, Inhalt und Rang wie es sich nach dem Wortlaut des Eintrages darstellt (15). Er kann sich darauf verlassen, dass der im Grundbuch eingetragene Eigentümer wirklich der materiell Verfügungsberechtigte ist (16).
Auf Grund der negativen Seite des Publizitätsprinzipes gilt der Grundbucheintrag als vollständig. Der gutgläubige Dritte erwirbt das Grundstück frei von jeder Belastung, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich ist. Er kann sich darauf verlassen, dass ausser den aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechten und Lasten keine

9) RegVO 118 III u. IV
10) ZGB 970, GBVO 105 f.
11) Homberger ZGB 970 N 7 f.; Ostertag ZGB 970 N 2; Tuor S. 466
12) Siehe: § 8 I. dieser Arbeit
13) Homberger ZGB 970 N 7
14) LGBl. 1924 Nr. 13, RegVO 138
15) Homberger ZGB 973 N 19; Ostertag ZGB 973 N 19
16) Mutzner ZGB 46 SchlT N 12; Ostertag ZGB 973 N 19

anderen dinglichen Rechte mehr zu Recht bestehen und dass die eingetragenen dinglichen Rechte auch wirklich zu Recht bestehen. Die Garantie der Vollständigkeit des Grundbuches bezieht sich in der Regel (17) nur auf die eintragungsfähigen Rechte. Dazu zählen sowohl die zu ihrer Entstehung der Eintragung bedürftigen als auch die ausserbuchlich entstehenden Rechte (18). Der gutgläubige Eigentumserwerb hat zur Folge, dass der ausserbuchliche Eigentümer sein Recht verliert und dass nicht eingetragene oder gelöschte beschränkte dingliche Rechte untergehen. Das gilt aber nur so weit, als eine direkte Unvereinbarkeit zwischen dem kraft guten Glaubens erworbenen Rechte und der wahren Rechtslage besteht (19).

Das Grundbuch kann die in SR 625 umschriebene Wirkung nur äussern, wenn entweder alle dinglichen Rechte aus dem Grundbuch ersichtlich sind oder alle aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Rechte Dritten, die sich in gutem Glauben auf das Grundbuch verlassen, nicht entgegengehalten werden können (20). Der Grundsatz des SR, dass das Grundbuch nur gegenüber dem gutgläubigen Dritten massgebend ist, gilt in der Regel (21) für alle im Grundbuch nicht eingetragenen dinglichen Rechte, ohne Rücksicht darauf, ob sie vor oder nach Inkrafttreten des SR entstanden sind (22).

Der Vorbehalt der Vorschriften des SR über den öffentlichen Glauben des Grundbuches in SR 5 SchlT bedeutet eine Einschränkung der in diesem Artikel enthalte-

17) Bestimmten ausserbuchlich entstehenden Rechten, die eintragungsfähig, aber nicht eintragungsbedürftig sind, kommt auch ohne Eintragung Wirkung gegenüber gutgläubigen Dritten zu. Das gilt für öffentlichrechtliche Grundlasten (SR 256), gesetzliche Grundpfandrechte gemäss SR 312 und äusserlich sichtbare Leitungen (SR 58 III), die das grundbuchliche Publizitätsprinzip durchbrechen (Homberger ZGB 973 N 20).
18) Homberger ZGB 973 N 20; Ostertag ZGB 973 N 19
19) Homberger ZGB 973 N 21 u. ZGB 971 N 19
20) Mutzner ZGB 45 SchlT N 6
21) Eine Ausnahme bilden bestimmte ausserbuchlich entstandene Rechte, die das grundbuchliche Publizitätsprinzip durchbrechen (Homberger ZGB 973 N 20).
22) Mutzner ZGB 44 SchlT N 1 f. u. ZGB 17 SchlT N 36 f.

nen allgemeinen Regel von der grundsätzlichen Anerkennung der beim Inkrafttreten des SR bereits bestehenden dinglichen Rechte. Diese Einschränkung gilt aber nur in bezug auf diejenigen Rechtsgeschäfte, die nach der Gleichstellung des alten Grundbuches mit dem neuen vorgenommen werden (23). Stellt sich nach dem Rechtserwerb (24) durch einen gutgläubigen Dritten heraus, dass neben den eingetragenen noch andere dingliche Rechte auf dem Grundstück lasten, so können sie ihm nicht entgegengehalten werden (SR 32 I u. 85 II SchlT) (25).

2. Gemäss SR 32 I SchlT

Die in SR 32 I SchlT getroffene Regelung wird dem Grundgedanken des öffentlichen Glaubens vollständig gerecht (26), obwohl dem provisorischen Grundbuch keine negative Rechtskraft zukommt mit der Wirkung, dass eintragungsbedürftige dingliche Rechte des bisherigen Rechtes, die nicht eingetragen sind, nicht bestehen (27). Diese Wirkung kommt auch dem neuen Grundbuch erst zu, wenn das Gesetz diese Rechte nicht mehr anerkennt (SR 5 I SchlT) und gemäss SR 85 III SchlT aufhebt.

Die dinglichen Rechte gemäss SR 86 SchlT bleiben nach SR 5 III SchlT auch in Zukunft unter dem bisherigen Recht (28). Uebertragungen, die unter der Herrschaft des neuen Rechtes vorgenommen werden, sind jedoch dem SR unterstellt (29). Obwohl diese nicht eintragungsfähigen Rechte anlässlich des Eintragungsverfahrens

23) Mutzner ZGB 17 SchlT N 38 f.; Homberger S. 146 f. N 36
24) Der gute Glaube muss grundsätzlich im Zeitpunkt des Rechtserwerbes vorhanden sein. In Analogie zu SR 624 II wird der Rechtserwerb auf den Zeitpunkt der Einschreibung ins Tagebuch zurückbezogen (Homberger ZGB 973 N 18 u. ZGB 972 N 11; Ostertag ZGB 973 N 9).
25) Mutzner ZGB 46 SchlT N 12; Ostertag ZGB 973 N 19
26) Mutzner ZGB 44 SchlT N 5 u. ZGB 45 SchlT N 6
27) Der Vorbehalt gemäss SR 32 III SchlT (LGBl. 1963 Nr. 41) bezieht sich auf die fehlende negative Rechtskraft des Grundbuches für die Dienstbarkeiten von SR 17 SchlT.
28) Mutzner ZGB 45 SchlT N 2 u. ZGB 17 SchlT N 77; Liver ZGB 731 N 156
29) Liver ZGB 731 N 156 im Gegensatz zu Mutzner ZGB 17 SchlT N 78 f.

gemäss SR 87 ff. SchlT anzumerken (30) sind, um die Verbindung zwischen ihrer Weiterexistenz und dem Grundbuch mit öffentlichem Glauben zu schaffen (31), können sie nicht auf Grund von SR 85 III SchlT aufgehoben werden (32). Die Folgen ihrer Nichtanmerkung sind gegenüber dem gutgläubigen Dritten aber die gleichen wie für die anderen dinglichen Rechte des bisherigen Rechtes, die im Grundbuch nicht eingetragen werden (SR 32 I SchlT) (33).

SR 32 I SchlT hat für das mit dem definitiven gleichgestellte provisorische Grundbuch wie SR 85 II SchlT für das neue Grundbuch die Funktion, die Wirkung des Publizitätsprinzips zu ermöglichen (34). Obwohl die Vorschrift von SR 85 II SchlT dem ZGB 44 I SchlT des rezipierten schweizerischen Sachenrechtes entspricht, gilt sie erst mit der Eröffnung des neuen Grundbuches (35), während die schweizerische Bestimmung schon mit der Gleichstellung eines kantonalen mit dem eidgenössischen Grundbuch gemäss ZGB 46 SchlT anwendbar ist.

SR 32 I SchlT musste bis zur Einführung des neuen Grundbuches die Funktion von SR 85 II SchlT übernehmen, weil in Liechtenstein das provisorische Grundbuch dem neuen grundsätzlich (36) gleichgestellt werden konnte. Die intertemporale Bestimmung von SR 32 I SchlT bezieht sich auf Grund ihres ausführlichen Wortlautes nur auf das provisorische Grundbuch und wird durch die Einführung des neuen Grundbuches zusammen mit den Vorschriften von SR 31 - 60 SchlT ausser Kraft gesetzt, die unter dem Marginale "Weiterführung des alten Grundbuches" stehen.

Eine nachträgliche Eintragung der im alten Grundbuch nicht eingetragenen

30) Trotz Fehlen einer der GBVO 114 II analogen Bestimmung können die Beteiligten auch in Liechtenstein vereinbaren, dass diese dinglichen Rechte in einer dem Grundbuchrecht entsprechenden Weise eingetragen werden (Mutzner ZGB 45 SchlT N 3 u. ZGB 17 SchlT N 83).
31) Homberger S. 146 N 36; Mutzner ZGB 45 SchlT N 2
32) Liver ZGB 731 N 156 im Gegensatz zu Mutzner ZGB 45 SchlT N 7
33) Mutzner ZGB 45 SchlT N 6; Homberger S. 146 N 36
34) Mutzner ZGB 44 SchlT N 5 u. ZGB 45 N 6
35) SR 98 SchlT
36) Mit Ausnahme bezüglich der Dienstbarkeiten.

dinglichen Rechte muss in Analogie zu SR 85 II SchlT (37) auch auf Grund von SR 32 I SchlT möglich sein. Während diese Vorschrift nur für die vor dem Inkrafttreten des SR entstandenen dinglichen Rechte anwendbar ist, gilt SR 85 II SchlT auch für die in der Zwischenzeit bis zur Einführung des neuen Grundbuches entstandenen Rechte (38). Auf Grund des bisherigen Eintragungsprinzipes werden im ersten Fall nur die unter dem alten Recht durch Kontratabularersitzung (39) erworbenen dinglichen Rechte erfasst. Im zweiten Fall bezieht sich das Gesetz auch auf die im provisorischen Grundbuch eingetragenen Rechte, die im Eintragungsverfahren gemäss SR 85 ff. SchlT übersehen wurden, und auf die in der Uebergangszeit durch ausserordentliche Ersitzung erworbenen dinglichen Rechte.

3. Gemäss SR 17 SchlT

Die in SR 17 II SchlT vorgesehene Möglichkeit zur Eintragung der altrechtlichen Dienstbarkeiten ist kein eigentliches Bereinigungsverfahren im Sinne von SR 87 ff. SchlT. SR 17 II SchlT bezweckt die Verwirklichung der negativen Rechtskraft in bezug auf die eintragungsbedürftigen Dienstbarkeiten innerhalb einer bestimmten Frist. Mit Ablauf dieser Frist verlor nach der alten Fassung von SR 17 II SchlT die nicht eingetragene Dienstbarkeit ihre dingliche Wirkung, so dass sie dem Erwerber des belasteten Grundstückes nicht entgegengehalten werden konnte. Auf Grund der Revision von SR 17 II SchlT (40) hat die Dienstbarkeit nach Ablauf der Eintragungsfrist auch im Verhältnis zwischen dem derzeitigen Berechtigten und Belasteten keine Geltung mehr.

SR 17 SchlT enthält für die Zeit zwischen dem Inkrafttreten des SR und dem Ablauf der Frist keine Vorschrift (41) über die Publizitätswirkung des Grundbuches.

37) Mutzner ZGB 44 SchlT N 4
38) Mutzner ZGB 44 SchlT N 2
39) Krainz S. 622; Gschnitzer, Sachenrecht S. 108
40) LGBl. 1963 Nr. 41
41) Der Vorbehalt in SR 32 III SchlT (LGBl. 1963 Nr. 41) für die besondere Regelung des SR 17 SchlT bezieht sich nur auf die negative Rechtskraft des Grundbuches. Die Anwendbarkeit von SR 625 wird im liechtensteinischen Uebergangsrecht - im Gegensatz zum schweizerischen Recht gemäss ZGB 48 III SchlT - nicht ausdrücklich ausgeschlossen.

In bezug auf diese Wirkung unterstehen deshalb die nicht eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten der allgemeinen Bestimmung von SR 32 I SchlT, die nur den gutgläubigen Dritten schützt. Auf Grund des Sinnes und der Systematik des Gesetzes entspricht SR 17 I SchlT der Vorschrift von ZGB 21 SchlT, welche die Publizitätswirkung des Grundbuches selber regelt. Während ZGB 21 SchlT aber erst nach der Einführung des eidgenössischen Grundbuches oder der Gleichstellung eines kantonalen Grundbuches mit ihm die Publizitätswirkung zugunsten des gutgläubigen Dritten gewährt (42), äussert das liechtensteinische Grundbuch diese Wirkung nach dem Wortlaut von SR 17 I SchlT in Verbindung mit SR 32 I SchlT schon "im Momente des Inkrafttretens dieses Gesetzes".

Trotz Fehlen einer ausdrücklichen Vorschrift (43) können die altrechtlichen Dienstbarkeiten gemäss SR 17 SchlT gutgläubigen Dritten gegenüber nicht geltend gemacht werden, solange sie nicht im Grundbuch eingetragen sind. Das ergibt sich nicht nur aus der Anwendung der allgemeinen Bestimmung von SR 32 I SchlT, sondern auch aus den eingreifenden Folgen, die SR 17 II SchlT an die Fristverpassung knüpft (44).

Durch das Schweigen des Gesetzes ist es undenkbar, dass die Dienstbarkeiten gemäss SR 17 SchlT, in bezug auf welche nach dem alten Recht dem Grundbuch die negative Rechtskraft zukam, nach dem Uebergangsrecht bis zum Fristablauf gemäss SR 17 II SchlT auch dem gutgläubigen Erwerber sollten entgegengehalten werden können. Es wäre sinnwidrig, wenn diese Rechte, die nach dem alten Recht dem gut-

42) Mutzner ZGB 21 SchlT N 3. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die unter dem alten Recht entstandenen Grunddienstbarkeiten ohne Rücksicht auf bestehende Einträge auch Dritten gegenüber anerkannt (Mutzner ZGB 21 SchlT N 2 u. ZGB 17 SchlT N 40), d.h. der Berechtigte kann sie gegenüber jedem Erwerber des belasteten Grundstückes geltend machen.

43) Im Gegensatz zu SR 17 SchlT regelt ZGB 21 die Publizitätswirkung selber.

44) Nach der alten Fassung von SR 17 II SchlT sollten diese Rechte mit dem Fristablauf ihre dingliche Wirkung verlieren und zu bloss persönlichen Rechten werden. Nach der neuen Fassung (LGBl. 1963 Nr. 41) erlöschen sie vollständig, so dass sie auch im Verhältnis zwischen dem derzeitigen Berechtigten und Belasteten keine Geltung mehr haben.

gläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden konnten, nach Inkrafttreten des SR trotz fehlender Eintragung auch gegenüber dem gutgläubigen Dritten wirksam wären. Für diese Publizitätswirkung des provisorischen Grundbuches während der Eintragungsfrist spricht vor allem die Tatsache, dass die nicht eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten auf Grund der neuen Fassung von SR 17 II SchlT (45) vor der Eröffnung des neuen Grundbuches aufgehoben werden. Der Uebergang vom beschränkten Schutz der Dienstbarkeiten unter dem alten Recht zum vollständigen Schutz, so lange die Frist dauert, bis zu ihrer Aufhebung wäre unlogisch und zu krass.

IV. Ergebnis

Auf Grund der Anwendung von SR 32 I SchlT schützt das Uebergangsrecht des SR den gutgläubigen Dritten, der sich auf das provisorische Grundbuch verlässt. Das ergibt sich aus folgenden Gründen:
Schon das alte Grundbuch war von einem - durch das relative Eintragungsprinzip beschränkten - absoluten Eintragungsprinzip beherrscht, das für alle dinglichen Rechte galt. Ausserdem kannte es die negative Seite des Publizitätsprinzipes in gleicher Weise, wie sie das neue Recht (SR 625) für das neue Grundbuch vorsieht (46). Auf Grund des Wortlautes von SR 32 I SchlT und dessen Systematik im Gesetz äussert das provisorische Grundbuch diese Wirkung (47), obwohl ihm mangels

45) LGBl. 1963 Nr. 41
46) Siehe: § 11 II. dieser Arbeit. Für das schweizerische Recht: Mutzner ZGB 43 SchlT N 4.
47) In der Schweiz war es den Kantonen erlaubt, ihren Publizitätseinrichtungen auf kantonalem Boden diejenigen weniger weitgehenden Wirkungen gegenüber Dritten in ihren Einführungsgesetzen beizulegen, die ihnen schon nach dem bisherigen kantonalen Recht zukamen (Mutzner ZGB 48 SchlT N 8; Homberger S. 149 f. N 45).

Durchführung des Bereinigungsverfahrens (48) die negative Rechtskraft nicht in vollem Umfange zuerkannt werden kann. Die Anwendbarkeit von SR 625 wird im liechtensteinischen Uebergangsrecht nicht ausdrücklich ausgeschlossen (49).
Da die Rechtskraft des provisorischen Grundbuches nicht eindeutig festgelegt ist und eine Bereinigung der dinglichen Rechte nicht durchgeführt wurde, muss aber bezweifelt werden, dass das Ersatzregister die volle Grundbuchwirkung äussern und der gutgläubige Verkehr sich auf dieses in gleicher Weise wie auf das neue Grundbuch verlassen kann. Es dürfte vielmehr anzunehmen sein, dass das provisorische Grundbuch diese Wirkung nur hinsichtlich des Eigentums und der Pfandrechte äussert, so lange wenigstens, als die Dienstbarkeiten nicht bereinigt sind (50).

Das Uebergangsrecht des SR schafft bezüglich der Rechtskraft des provisorischen Grundbuches Unsicherheit und bereitet zu seinem Verständnis grosse Schwierigkeiten. Das zeigt sich anschaulich in einem Rechtsfall aus dem Jahre 1953 (51), in welchem die erste und zweite Gerichtsinstanz gleich entschieden, während die dritte Instanz die Urteile der beiden Unterinstanzen aufhob:
Landgericht und Obergericht sprachen sich für die Anwendung von SR 32 I SchlT

48) Die bisherigen kantonalen Einrichtungen können mit dem eidgenössischen Grundbuch im Sinne von ZGB 46 SchlT erst gleichgestellt werden, wenn das Bereinigungsverfahren durchgeführt worden ist (Mutzner ZGB 43 SchlT N 5 u. 8, ZGB 46 SchlT N 5; Homberger S. 145 N 32, S. 147 N 39; Liver ZGB 731 N 163 ff.).
49) Das schweizerische Recht schliesst die Anwendbarkeit von ZGB 973 ausdrücklich aus für die unter ZGB 48 SchlT fallenden Kantone (ZGB 48 III SchlT; Mutzner ZGB 48 SchlT N 8; Homberger S. 149 N 44).
50) Nach schweizerischer Theorie und Praxis kann die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritten im Sinne des ZGB auch nur hinsichtlich bestimmter Kategorien von dinglichen Rechten angeordnet werden (Homberger S. 148 N 40 u. S. 149 f. N 45; Guhl in ZSR 32 NF (1913) S. 215 ff.). Mutzner lehnt dies als grundsätzlich unzulässig ab, weil jedes im Range vorgehende Recht geeignet sei, den Wert der anderen Rechte zu beeinflussen. Seiner Ansicht nach kann die Gleichstellung eines kantonalen mit dem eidgenössischen Grundbuch und demgemäss die volle Grundbuchwirkung nur für die Gesamtheit aller dinglichen Rechte ausgesprochen werden (Mutzner ZGB 46 SchlT N 6).
51) Entscheidung des Obersten Gerichtshofes vom 28. März 1953, J 462/324

und damit für die Publizitätswirkung des provisorischen Grundbuches zugunsten des gutgläubigen Dritten aus. Der Oberste Gerichtshof entschied dagegen, dass SR 32 SchlT (52) nicht wirke, bevor das neue Grundbuch nach Ablauf der Anmeldefrist eröffnet sei. Die von den beiden Vorinstanzen dem provisorischen Grundbuch zugeschriebene Wirkung könne dem Grundbuch erst zukommen, nachdem die Frist für die Anmeldung der bestehenden nicht eingetragenen Rechte abgelaufen und die Bereinigung der dinglichen Rechte durchgeführt sei.
Im folgenden erörtert der Oberste Gerichtshof Sinn und Anwendung von SR 32 SchlT nur in bezug auf die altrechtlichen Dienstbarkeiten gemäss SR 17 SchlT. Aus der Urteilsbegründung muss aber geschlossen werden, dass seine Auslegung von SR 32 SchlT auch die anderen dinglichen Rechte - Eigentum und Pfandrechte - betrifft. Obwohl der Oberste Gerichtshof in erster Linie betont, dass das provisorische Grundbuch bezüglich der Dienstbarkeiten nicht den Anspruch auf Vollständigkeit erhebe, ist aus dem Urteil nicht klar ersichtlich, ob das Grundbuch auch in bezug auf die anderen dinglichen Rechte unvollständig sei und keine Publizitätswirkung habe.

Dem müsste widersprochen und durch Anwendung von SR 32 I SchlT dem provisorischen Grundbuch wenigstens in bezug auf Eigentum und Pfandrechte die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritten zuerkannt werden. Die Gründe dafür liegen in dem durch SR 32 III SchlT gemachten Vorbehalt (53) für die altrechtlichen Dienstbarkeiten, in der gemäss SR 17 II SchlT vorgesehenen Möglichkeit zur Eintragung der altrechtlichen Dienstbarkeiten und in der nicht sehr klaren Vorschrift von SR 98 SchlT bezüglich der Verschiebung der Grundbuchseinführung. Der Vorbehalt in SR 32 III SchlT für die altrechtlichen Dienstbarkeiten

52) Der Ausschluss der Anwendbarkeit könnte sich nur auf Abs. I von SR 32 SchlT beziehen, weil Abs. II dieses Artikels auf Grund seines klaren Wortlautes schon mit dem Inkrafttreten des SR gilt.
53) Der durch LGBl. 1963 Nr. 41 ins Gesetz aufgenommene Vorbehalt gemäss SR 32 III SchlT ist unecht und gilt schon seit dem Inkrafttreten des SR, weil SR 17 SchlT mit diesem Zeitpunkt anwendbar war.

gemäss SR 17 SchlT bezieht sich nur auf die negative Rechtskraft des provisorischen Grundbuches, weil SR 17 SchlT keine Vorschrift über die Publizitätswirkung des Grundbuches enthält. Deshalb muss diese Wirkung gerade wegen der fehlenden negativen Rechtskraft - im Gegensatz zum schweizerischen Recht (54) - stillschweigend ausgeschlossen werden.

Das Eintragungsverfahren gemäss SR 17 II SchlT sollte ursprünglich binnen fünf Jahren durchgeführt werden, um nach diesem Zeitraum das provisorische Grundbuch mit dem neuen völlig gleichstellen zu können. Die Eintragungen mussten deshalb nach der alten Fassung von SR 17 II SchlT im provisorischen Grundbuch erfolgen.

SR 98 I SchlT spricht daher auch nur von den im provisorischen Grundbuch bestehenden dinglichen Rechten, die zur Einführung des neuen Grundbuches bereinigt und in das neue Grundbuch eingetragen werden sollten. Das in SR 98 I SchlT erwähnte Bereinigungsverfahren bezweckte ursprünglich nicht in erster Linie, die Vollständigkeit des neuen Grundbuches zu erreichen, sondern es sollte vor allem dazu dienen, die dinglichen Rechte dem SR anzupassen. Seine eigentliche Bedeutung als Voraussetzung der negativen Rechtskraft des neuen Grundbuches erlangte das Bereinigungsverfahren erst, als durch LGBl. 1963 Nr. 41 das Eintragungsverfahren gemäss SR 17 II SchlT mit ihm verbunden wurde.

Nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes beruhen das Urteil des Landgerichtes und des Obergerichtes auf einer Interpretation des SR 32 SchlT, welche dem vernünftigen Willen des Gesetzes nicht entsprechen kann und sich unter dem Gesichtspunkt der Gerechtigkeit und Zweckmässigkeit in unerträglicher Weise auswirken müsste. Das Urteil des Obersten Gerichtshofes stützt sich auf die schweizerische Theorie und Praxis, stimmt aber mit der Systematik, dem Wortlaut und dem Sinn der liechtensteinischen Uebergangsbestimmungen nicht ganz überein.

Trotzdem kann- sofern die Anwendbarkeit von SR 32 I SchlT nur bezüglich der Dienstbarkeiten ausgeschlossen bleibt - das Urteil als richtig angesehen werden, weil es die schweizerischen Anforderungen an das eidgenössische Grundbuch be-

54) ZGB 48 III. Siehe vorne: Anm. 49).

rücksichtigt. Da das SR zum grössten Teil mit dem ZGB übereinstimmt, müsste das liechtensteinische Uebergangsrecht diese Anforderungen auch an das provisorische Grundbuch stellen, wenn es dieses mit dem neuen Grundbuch völlig gleichstellen will.

Das liechtensteinische Uebergangsrecht ist unklar in bezug auf die Rechtskraft des provisorischen Grundbuches und entspricht den Anforderungen an das neue Grundbuch nicht. Eine Revision zur Beseitigung der Rechtsunsicherheit ist unerlässlich.

§ 31 Die Einführung des neuen Grundbuches

I. Aufnahme der Grundstücke

Das neue Grundbuch kann für jede Gemeinde erst eröffnet werden, wenn die im bisherigen Grundbuch aufgenommenen Liegenschaften im neuen aufgenommen und die darin bestehenden dinglichen Rechte nach Durchführung des Bereinigungsverfahrens zur Eintragung gelangt sind (SR 98 I SchlT). Die Regierung trifft, sobald ihr der Zeitpunkt geeignet erscheint, die nötigen Anordnungen für die Einführung des neuen Grundbuches (SR 61 I SchlT; RegVO 77 I). Sie muss in Anwendung von SR 61 - 98 SchlT die Durchführung einer Grenzbereinigung, Vermarkung und Liegenschaftsbeschreibung aller ins neue Grundbuch aufzunehmenden Liegenschaften gemeindeweise anordnen und hat sich bezüglich der Reihenfolge und des Verfahrens mit den Gemeindebehörden ins Einvernehmen zu setzen (RegVO 77 II) (1). Die im bisherigen Grundbuch aufgenommenen Grundstücke werden unter Vorbehalt von SR 62 I SchlT von Amtes wegen gemeindeweise ins neue Grundbuch aufgenommen (SR 61 I u. II SchlT). Die Aufnahme und Beschreibung der Grundstücke im Grundbuch hat auf Grund einer amtlichen Vermessung (2) zu erfolgen (3). Vor der Vermessung der Grundstücke ist eine solide Vermarkung (4) der Grenzen durchzuführen (5). Die in SR 62 I SchlT vorgesehene Beschränkung auf die streitigen Grenzen und die unrichtigen oder ungenügenden Liegenschaftsbeschreibungen des bisherigen Grundbuches betrifft nur die Grenzbereinigung, da in jedem Fall eine Vermarkung (6) durchgeführt und eine Liegenschaftsbeschreibung (7) erstellt werden muss.

1) RegVO 139 I
2) Gesetz vom 8. Feb. 1945 über die Landesvermessung des Fürstentums Liechtenstein, LGBl. 1945 Nr. 5
3) LGBl. 1945 Nr. 5 § 1
4) Vermarkungsordnung vom 7. Dez. 1946, LGBl. 1946 Nr. 28
5) LGBl. 1945 Nr. 5 § 15
6) LGBl. 1945 Nr. 5 § 15; LGBl. 1946 Nr. 28 Art. 1
7) SR 82 I SchlT

II. Eintragung der dinglichen Rechte

Obwohl SR 98 I SchlT von der Eintragung der im bisherigen Grundbuch bestehenden dinglichen Rechte spricht, müssen nach SR 85 I SchlT für die Einführung des neuen Grundbuches alle bestehenden, also auch die im bisherigen Grundbuch nicht eingetragenen dinglichen Rechte erfasst werden. Unter die Bestimmungen von SR 85 ff. SchlT und das Verfahren gemäss SR 87 ff. SchlT fallen seit der Revision von SR 17 II SchlT (8) grundsätzlich (9) auch die altrechtlichen Dienstbarkeiten des SR 17 SchlT (10). Auf Grund der neuen Fassung von SR 17 II SchlT wird die bisher im provisorischen Grundbuch mögliche Eintragung dieser Rechte mit dem eigentlichen Bereinigungsverfahren verbunden und muss nun im neuen Grundbuch erfolgen.

Die nach bisherigem Recht und die seit dem Inkrafttreten des SR im provisorischen Grundbuch eingetragenen dinglichen Rechte werden, soweit sie nach neuem Recht begründet werden können, von Amtes wegen in das neu anzulegende Grundbuch eingetragen (SR 89 I SchlT). Dingliche Rechte, die nach dem Grundbuchrecht nicht mehr begründet werden können, sind in zweckdienlicher Weise anzumerken (SR 86 I SchlT).

Die im bisherigen Grundbuch nicht eingetragenen dinglichen Rechte werden gemäss der Anmeldung, die innerhalb eines Monats seit der öffentlichen Aufforderung nach SR 87 SchlT erfolgen muss, eingetragen (SR 96 I SchlT). Die zweimal in den offiziellen Blättern publizierte Aufforderung enthält die Androhung, dass nicht angemeldete Rechte, die im bisherigen Grundbuch nicht eingetragen sind, untergehen (SR 87 SchlT).

8) LGBl. 1963 Nr. 41
9) Unter Vorbehalt von SR 85 II u. III SchlT (SR 85 IV SchlT)
10) Siehe: § 29 III. 4. dieser Arbeit.

III. Aufhebung der dinglichen Rechte

Mit der Androhung gemäss SR 87 SchlT knüpft das Gesetz an die Versäumung der Anmeldung nicht die Wirkung, dass die im bisherigen Grundbuch nicht eingetragenen Rechte nach Monatsfrist untergehen. Das ergibt sich daraus, dass SR 85 II SchlT, der auf dieses Recht zugeschnitten und erst nach Einführung des neuen Grundbuches anwendbar ist, dem SR 87 SchlT widersprechen würde. Ausserdem müsste der in SR 85 IV SchlT gemachte Vorbehalt bezüglich der altrechtlichen Dienstbarkeiten in SR 87 SchlT enthalten sein, der auf Grund seines Marginale nur das Verfahren regelt. Vielmehr übernimmt die Androhung in bezug auf diese Rechte die Funktion einer im liechtensteinischen Recht nicht speziell vorgesehenen Auskündung (11) und macht auf die Folgen aufmerksam, die sich aus der Unterlassung der Anmeldung und Eintragung ergeben.

Das liechtensteinische Recht erklärt durch SR 85 III SchlT alle dinglichen Rechte für aufgehoben, die im Verfahren zur Einführung des neuen Grundbuches nicht zur Eintragung gelangt sind (12) und binnen zehn Jahren seit der öffentlichen Aufforderung nicht eingetragen werden. Dazu zählen sowohl die nicht angemeldeten und im provisorischen Grundbuch nicht eingetragenen Rechte des bisherigen Rechtes, als auch - in Ergänzung zu SR 89 I SchlT - die im bisherigen Grundbuch eingetragenen alten und neuen Rechte, die von Amtes wegen in das neue Grundbuch einzutragen sind, aber aus einem Versehen der Grundbuchbehörde nicht erfasst werden.

Die Aufhebung der nicht eingetragenen dinglichen Rechte auf Grund von SR 85 III SchlT bezieht sich nicht auf die dinglichen Rechte gemäss SR 86 SchlT, die nach dem neuen Recht nicht mehr begründet werden können (13). Da sie gar nicht

11) In der Schweiz können gemäss ZGB 44 II SchlT die im neuen Grundbuch nicht eingetragenen dinglichen Rechte erst nach vorausgehender Auskündung auf einen bestimmten Zeitpunkt für aufgehoben erklärt werden (Mutzner ZGB 44 SchlT N 5; Liver ZGB 731 N 155; Tuor S. 456).
12) Liver ZGB 731 N 155
13) Liver ZGB 731 N 156 im Gegensatz zu Mutzner ZGB 45 SchlT N 7

eintragungsfähig sind, kann die Unterlassung der Anmeldung und Eintragung auch nicht ihre Aufhebung zur Folge haben. Diese Rechte bleiben gemäss SR 5 III SchlT unter dem bisherigen Recht, während ihre unter der Herrschaft des neuen Rechtes vorgenommene Uebertragung diesem Recht unterstellt ist (14).
Auch auf die altrechtlichen Dienstbarkeiten von SR 17 SchlT kann sich SR 85 III SchlT nicht beziehen, weil in bezug auf den Untergang dieser Rechte die besondere Regelung in SR 17 II SchlT (15) vorbehalten bleibt (SR 85 IV SchlT). Gemäss SR 17 II a) und b) SchlT erlöschen die im provisorischen Grundbuch nicht eingetragenen altrechtlichen Dienstbarkeiten, wenn sie nicht innerhalb der festgesetzten Fristen im neuen Grundbuch eingetragen werden. Die erste Frist war am 1. Januar 1966 bezüglich Grundstücken in Gemeinden oder Teilen von Gemeinden abgelaufen, in denen die Vermessung im Sinne des Gesetzes über die Landesvermessung vom 1. Februar 1945 (16) bis 31. Dezember 1965 rechtskräftig abgeschlossen war. Auf Grund der zweiten Frist sind die Dienstbarkeiten im Zuge der Vermessung, spätestens aber bis zur grundbücherlichen Durchführung des betreffenden rechtskräftigen Vermessungswerkes einzutragen. Während die erste Frist durch die Angabe eines genauen Zeitpunktes in SR 17 II a) SchlT eine gesetzliche ist, lautet die zweite Frist sehr ungenau, weil sie durch den Fortgang der Vermessungsarbeiten bestimmt wird. Die Vermessung erhält dadurch eine Wirkung, die ihr nicht zukommen kann. Da aber die altrechtlichen Dienstbarkeiten auf Grund des öffentlichen Aufforderungsverfahrens gemäss SR 87 ff. SchlT im neuen Grundbuch einzutragen sind, wäre die Frist frühestens nach einem Monat seit der öffentlichen Aufforderung abgelaufen. Der in SR 17 II b) SchlT verwendete Ausdruck "im Zuge der Vermessung" ist für die Bestimmung der Frist ungeeignet und bedeutungslos. Dagegen kann die als spätesten Zeitpunkt zur Eintragung angegebene grundbücherliche Durchführung des rechtskräftigen Vermessungswerkes in folgendem Sinne ausgelegt

14) Liver ZGB 731 N 156; Mutzner ZGB 45 SchlT N 6
15) LGBl. 1963 Nr. 41
16) LGBl. 1945 Nr. 5

und angewendet werden: Die First für die Eintragung der altrechtlichen Dienstbarkeiten läuft ab und der Zeitpunkt ihres Erlöschens tritt ein, sobald die Pläne Bestandteil des Grundbuches in einer bereits vermessenen Gemeinde geworden sind. Die Eigenschaft und Wirkung von Bestandteilen des Grundbuches kommt den Grundbuchplänen mit der Eröffnung des neuen Grundbuches zu. Die Regierung gibt den Zeitpunkt der Eröffnung öffentlich bekannt (SR 98 II SchlT).

ANHANG

Gegenüberstellung der liechtensteinischen und schweizerischen Grundbuchbestimmungen

Die Vorschriften der schweizerischen Grundbuchverordnung sind im liechtensteinischen Sachenrecht integriert. Die Gegenüberstellung betrifft nicht nur wörtlich übereinstimmende, sondern auch sinngemäss entsprechende Artikel.

SR	ZGB	GBVO
521	942	
522	943	
523	944 I	1 III
524 I		2
II	945 I	
525		1 I
526 I		7 I
II		7 II
527 I		9 I, II
II		9 III
528		8 I
529		10 I
529 a		10 a
530 I	947 I	
III	947 II	
531 I		91 II
II		91 III
532 I		91 I
533 I	947 III	
III		96 II

SR	ZGB	GBVO
534		85
535 I		86 I
II		86 II
536		87
537		88
538		89
539		95
540		96 I
541	946 I	
542 I	948 I	
II	948 II	
III	950 I	
543		108 I
544		109
545 I		107
545 a		107 a I
b		107 b I
c		107 c
d		107 d
e		107 e

SR	ZGB	GBVO
545 f		107 f
546		110
547 I	951 I	
548	-	-
549 I	956 I	
II	956 II,III	102
550 I		103 I
II		103 III
III		103 IV
551		104
(552 I)	955 I	
(III)	955 II	
(553 II)	955 III	
554 I	957 I	
II	956 III	
III	957 II	
IV	957 III	
555 I	958	
556	959	
557 I		71 I
II		71 II
III		72 I
IV		72 II
557 a I		71 a I
II		71 a III
558 I	960 I	
559	960 II	
560		73

SR	ZGB	GBVO
561		74
562	-	-
563	-	-
564	961	75
565		76
566	-	-
567 I		70
II		77
III		75 II
568 I		78 I
II		78 II
III		78 III
IV	946 II	
569		79
570		80
571		81
572		82
572 a		82 a
573	963	11
574 I	964 I	61 II
II	964 II	
III		61 III
IV		61 I
575 I		14 I
II		14 II
576 I		15
II		16 I
III		17

( ) Aufgehoben durch LGBl. 1966 Nr. 24

SR	ZGB	GBVO
577	965	
578 I		18
579 I		19
II		20 I
580		22 I
581		21
582 I		22 II
II		22 III
III		22 IV
582 a		22 a III
583		23
584 I	966 I	24 I
II		24 II
III		24 III
585	966 II	
586		25 I
587 I		26 I
II		26 II
588	967 I	26 III
589		27
590		28
591		31
592		32
593		33
593 a		33 a
b		33 b
c		33 c

SR	ZGB	GBVO
594		34
595		35
596		37
597		38
598		39
599		40
600 I		83 I
II		84 I
III		84 II
601		41
602 I		42 I
II		43
603		45
604		46
605		47
606		48
607 I		49 I
II		49 III
608		50 I
609		51
610		52
611	969	
612		62
613		63
614		64
615		65
616		66

SR	ZGB	GBVO
617		67
618		68
619	970	
620 I	967 II	
II		105 II
621 I		105 I
II		105 III
III		106 I
622 I		106 II
II		106 III
623	971	

SR	ZGB	GBVO
624	972	
625	973	
626	974	
627	975	
628	976	
629		98
630 I		99 I
II	977 III	
631		100
632		101

Gegenüberstellung des liechtensteinischen Schlusstitels zum SR und des schweizerischen Schlusstitels zum ZGB

Der Vergleich der liechtensteinischen Uebergangsbestimmungen bezieht sich nur auf jene schweizerischen Vorschriften, welche die Anwendung des bisherigen und neuen Rechtes, das Sachenrecht und das Grundbuch betreffen.

SR SchlT	ZGB SchlT
1	1
2	2
3	3
4	4
5	17
6 I	18 I
II	18 III
7	19
8	-
9	-
10	-
11	20
11 bis	20 bis
11 ter	20 quater
16	-
17	21
18 I	22 I
II	33 I
III	33 II

SR SchlT	ZGB SchlT
19 I	23 I
20 I	24 I
21	25
22	26
23	27
24	28
25	30 I
26	31 I
85 I	43 I
II	44 I
III	44 II
86	45
87	43 II
88	-
89 I	43 III
98	46
99	47